

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"
(شركة مساهمة مصرية)
القوائم المالية المستقلة
عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢
وتقرير مراقب الحسابات عليها

 **KPMG** حازم حسن
محاسبون قانونيون ومستشارون

تقرير مجلس الإدارة عن نشاط الشركة

من واقع القوائم المالية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١

حققت شركة "سوديك" إنجازات خلال السنة المالية المنتهية في ٢٠١٢/١٢/٣١ تتمثل فيما يلي :-

- ١- بلغت المتحصلات خلال الفترة من ٢٠١٢/٠١/٠١ إلى ٢٠١٢/١٢/٣١ مبلغ ٦٣٠ مليون جنيه مصري.
- ٢- بلغت الاعمال المنفذة آخر الفترة ١,٣ مليار جنيه مصري.
- ٣- تسليم وحدات مشروع الجريا للعملاء
- قامت الشركة بتسليم عدد ٤١٦ وحدة بقيمة اجمالية ١,٣٠٤ مليار جنيه مصري.

أهم المؤشرات المستخلصة من القوائم المالية المستقلة للشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ :-

السنة المالية		العملة	
٢٠١١	٢٠١٢		
٥١٦,٤١٩,٠٩١	١,٣٦٩,٨٢٥,٣٥٧	جنيه مصري	إيرادات النشاط
(١٢٣,٣٥٨,٣٣٣)	٢٩٠,٢٤٢,٣٥١	جنيه مصري	صافي (الخسارة) الربح
١,٤٩٠,١٥٣,٤٩١	٢,٠٢٦,٨٥٣,٨٥٧	جنيه مصري	أصول طويلة الأجل
٢,٣٠٠,٧٧٣,٣٣١	٢,٦١٢,٧٨٣,٠٠٤	جنيه مصري	حقوق المساهمين
١,٥٨٤,٦٩٨,٥٧٦	٢,٢٨١,٤٩٠,٦٩٢	جنيه مصري	عملاء و أوراق قبض
٢,٧١٩,٦٥٩,٠٢٩	٢,٧٠٧,٥٩٠,١٨٤	جنيه مصري	عملاء دفعات حجز
١,٥٨٤,٥٦٤,٢٩٠	١,٣١٠,٧٩٧,٧٣١	جنيه مصري	أعمال تحت التنفيذ

وهذا يعكس النتائج التالية:-

- النقدية المتاحة آخر العام ٢٦٩ مليون جنيه مصري.
- إجمالي الإيرادات ١,٣٦٩ مليار جنيه نتج عنها أرباح ٢٩٠,٢ مليون جنيه مصري.
- إجمالي العملاء والشيكات وأوراق القبض ٢,٢٨ مليار جنيه مصري.
- إجمالي القروض و التسهيلات الائتمانية ٣٩٨,٤٥ مليون جنيه مصري.
- المستحقات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١١٩ مليون جنيه مصري والمستحقة السداد خلال الأربع سنوات القادمة بموجب شيكات أجله طرف الهيئة.

نائب رئيس مجلس الإدارة
و العضو المنتدب

ماهر رفيق مقصود

تحريراً في: ٢٠١٣/٢/٢٧

Sixth of October Development & Investment Company - SODIC S.A.E.
km. 38 Cairo-Alexandria Desert Road, Sheikh Zayed, Sixth of October City, Egypt - P.O. Box: 119 Sheikh Zayed
Tel.: 16220 or +202-3857-3939 Fax: +202-3857-0060

شركة السادس من أكتوبر للتنمية و الاستثمار - سوديك ش.م.م
الكيلو ٣٨ طريق القاهرة/الأسكندرية الصحراوي، الشيخ زايد، مدينة ٦ أكتوبر - ص.ب. ١١٩ الشيخ زايد
تليفون: ١٦٢٢٠ أو ٣٩٣٩ ٣٨٥٧ ٢٠٢ + فاكس: ٠٠٦٠ ٣٨٥٧

www.sodic.com

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	١
الميزانية المستقلة	٤
قائمة الدخل المستقلة	٥
قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة	٦
قائمة التدفقات النقدية المستقلة	٧
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة	٨

حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

تليفون : ٢٢ ٢٢ ٣٥ - ٣٥ ٣٦ ٢٢ ١١ (٢٠٢)
تليفاكس : ٢٢ ٢٣ ٣٥ - ٣٥ ٣٦ ٢٣ ٠٥ (٢٠٢)
البريد الإلكتروني : egypt@kpmg.com.eg
صندوق بريدي رقم ٤٨ الأهرام

مرتفعات الأهرام
كيلو ٢٢ طريق مصر الإسكندرية الصحراوى
الهرم - الجيزة - القاهرة الكبرى
كود بريدي : ١٢٥٥٦ الأهرام

تقرير مراقب الحسابات

إلى السادة / مساهمي شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المستقلة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في الميزانية المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وكذا القوائم المستقلة للدخل والتغير في حقوق الملكية والتدفقات النقدية عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المستقلة مسؤولية إدارة الشركة، فالإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المستقلة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسؤولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسؤولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تتحصر مسؤوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المستقلة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقاً لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكيد مناسب بأن القوائم المالية المستقلة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساساً مناسباً لإبداء رأينا على القوائم المالية المستقلة.

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المستقلة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح، في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المستقل لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وعن أدائها المالي المستقل وتدققاتها النقدية المستقلة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المستقلة.

فقرات إيضاحية

ومع عدم اعتبار أي مما يلي تحفظاً

- بالإشارة إلى ما ورد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١٧-ج) والمتعلق بإجمالي الاستثمارات التي تم ضخها لمشروعات الشركة بالجمهورية العربية السورية من خلال حسابات الشركات ذات العلاقة والتي بلغت قيمتها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٤٦١ مليون جنيه مصري تقريباً. فإنه لم تتوافر لدى إدارة الشركة بعد أي معلومات تمكنها من الإفصاح عن تأثير الأحداث الجارية بالجمهورية العربية السورية على عناصر الأصول والالتزامات ونتائج الأعمال خلال الفترات المالية القادمة حيث قد تختلف تلك القيم والنتائج جوهرياً في الفترات القادمة وذلك إذا ما توافرت لدى إدارة الشركة مؤشرات ودلالات موثوق بها تمكنها من تحديد مدى وحجم تأثير الأحداث الجارية على قيم عناصر القوائم المالية. هذا وترى إدارة الشركة أن الأرصدة المدينة المستحقة على الشركات ذات العلاقة بالجمهورية العربية السورية مغطاة بصافي قيم أصول وموجودات المشروعات بالجمهورية العربية السورية ولا يوجد لدى إدارة الشركة ما يجعلها تعتقد بأن هذه الأرصدة المدينة تحتاج إلى أي تخفيض على الرغم من الأحداث التي تتعرض لها الجمهورية العربية السورية حالياً.

- بتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٢ استلمت شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل" وهي شركة تابعة مملوكة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بنسبة ٩٩,٩٩% خطاباً صادراً من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) مؤرخ بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٢ يفيد بأن اللجنة العقارية الرئيسية بجلسة رقم (٩) بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٢ قررت إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم ١٦ بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية و المخصصة للشركة و فسخ التعاقد المؤرخ في ١٣ مارس ٢٠٠٥ و الملحق المبرم بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٠٦.

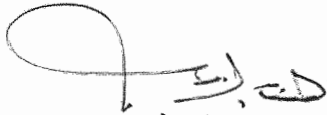
وبتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٣ استلمت الشركة خطاباً صادراً من الأمانة العامة لرئاسة مجلس الوزراء بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٣ يفيد بأن المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قررت إلغاء القرار الصادر من اللجنة العقارية بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٢ بإلغاء التخصيص والمشار إليه بعاليه ومنح الشركة مهلة ثلاث سنوات مع قيام الشركة بسداد نسبة من الفرق بين سعر الأرض وقت التخصيص والأسعار الحالية ويراعى في تحديد هذه النسبة ماتكبدته الشركة من نفقات.

- كما هو موضح تفصيلاً بالإيضاح رقم (٢-٥٢) هناك نزاع قانوني بين شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" و شركة سوليدير مصر . وترى إدارة الشركة ومستشارها القانوني الخارجي إن موقف شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" في هذا النزاع ايجابياً .

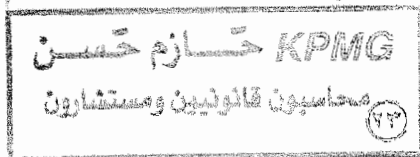
- تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

تمسك الشركة بحسابات مالية منتظمة تتضمن كل ما نص القانون ونظام الشركة على وجوب إثباته فيها وقد وجدت القوائم المالية متفقة مع ما هو وارد بتلك الحسابات.

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر .



هشام جمال الافندى
سجل مراقبي حسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (١٠٠)
KPMG حازم حسن



القاهرة في ٢٨ فبراير ٢٠١٣

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار سوديك

(شركة مساهمة مصرية)

الميزانية المستقلة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

إيضاح

رقم	٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١١/١٢/٣١	الأصول طويلة الأجل
(٦)	٨٦ ٦٣٤ ٩٥١	٩٦ ٨٢٥ ٦٠٤	أصول ثابتة (بالصافي)
(٧)	١ ٠٩٥ ٦٣٣	٢٢١ ٠٧٦	مشتريات تحت التنفيذ
(٨)	٥٢٠ ٨٤٤ ٤٩٦	٥٢٠ ٨٤٤ ٤٩٦	إستثمارات في شركات تابعة
(٩)	٤ ٢٧٧ ٤٠٢	٤ ٢٧٧ ٤٠٢	إستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
(١٠)	٦٥ ٨٣٥ ٨٣٥	٧١ ٨٢٤ ٧٠٥	إستثمارات عقارية (بالصافي)
(١١)	١٠٥ ٥٢٣ ٢٦٠	٨٥ ٨١٢ ٢٩٥	دفعات مقدمة لاكتناء إستثمارات عقارية
(١٢)	١ ٢٤٢ ٦٤٢ ٢٨٠	٧١٠ ٣٤٧ ٩١٣	عقلاء وأوراق قبض (بالصافي)
	٢ ٠٢٦ ٨٥٣ ٨٥٧	١ ٤٩٠ ١٥٣ ٤٩١	إجمالي الأصول طويلة الأجل
			الأصول المتداولة
	٢٠٤ ٢٠٥	-	مخزون خامات
(١٤)	٤٧ ٢٧٧ ٧٥٥	٤٧ ٢٧٧ ٧٥٥	وحدات تامة جاهزة للبيع
(١٥)	١٣١٠ ٧٩٥ ٧٣١	١ ٥٨٤ ٥٦٤ ٢٩٠	أصالح تحت التنفيذ
(١٦)	١ ٠٣٨ ٨٤٨ ٤١٢	٨٧٤ ٣٥٠ ٦٦٣	عقلاء وأوراق قبض (بالصافي)
(١٧)	١ ٥٠٨ ٣٢٦ ٣٩٥	١ ٣١٦ ٣٥٣ ٧٣٢	المستحق على أطراف ذات علاقة
(١٨)	٢٦٠ ٩٨٣ ٣٦٩	٢٨٩ ١٨٦ ٥٠٨	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٩)	٢٦٨ ٧٧٣ ٤٥٣	٤٠٥ ١٦٧ ٧٤٤	نقدية بالبنوك والصندوق
	٤ ٤٣٥ ٢٢١ ٣٢٠	٤ ٥١٦ ٩٠٠ ٦٩٢	إجمالي الأصول المتداولة
			الالتزامات المتداولة
(٢٠)	١٢٧ ١٦٦ ٠٨٥	١٤١ ٤٢٨ ٧٦٨	مخصص إستكمال أصالح
(٢١)	٢٢ ٤٥١ ١٨٨	٦ ١٦٠ ٥٤١	مخصصات
	١١ ٥٢٤	-	بنوك دائنة
(٢٢)	٣٤ ٩١٦ ٤٠٤	٥١ ٢٥٦ ٨٢٠	بنوك - تسهيلات إئتمانية
(٢٣)	١٠٧ ١٤٤ ٧١٠	-	قروض قصيرة الأجل
(٢٣)	٢ ٧٠٧ ٥٩٠ ١٨٤	٢ ٧١٩ ٦٥٩ ٠٢٩	عقلاء - دفعات حجز
(٢٤)	١٢٧ ٥٩٤ ٢٦٤	١٢٤ ٦٦٦ ٩١٧	مقاولون وموردون وأوراق دفع
(٢٥)	١٠٥ ٨٩٦ ٤٢٧	٢٣ ٦١٤ ٣١٤	المستحق لأطراف ذات علاقة
(٢٦)	٢٧٨ ٧٣١ ٠٨١	٢٢٢ ١٣٠ ٧٤٦	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
	٣ ٥١١ ٥٠١ ٨٦٧	٣ ٢٨٨ ٩١٧ ١٣٥	إجمالي الالتزامات المتداولة
	٩٢٣ ٧١٩ ٤٥٣	١٢٢٧ ٩٨٣ ٥٥٧	رأس المال العامل
	٢ ٩٥٠ ٥٧٣ ٣١٠	٢ ٧١٨ ١٣٧ ٠٤٨	إجمالي الإستثمار
			ويتم تمويله على النحو التالي:-
			حقوق المساهمين
(٢٧)	٣٦٢ ٧٠٥ ٣٩٢	٣٦٢ ٧٠٥ ٣٩٢	رأس المال المصدر والمدفوع بالكامل
(٢٨)	١٨١ ٣٥٢ ٦٩٣	١٨١ ٣٥٢ ٦٩٣	إحتياطي قانوني
(٢٩)	١ ٣١٦ ٩٢١ ٥٦٩	١ ٣١٦ ٩٢١ ٥٦٩	إحتياطي خاص - علاوة إصدار الأسهم
(٣٠)	٥١٢ ٥٤٤ ٤٢١	٦٣٥ ٩٠٢ ٧٥٤	أرباح مرحلة
(٣٠)	-	(١٨٠ ١٨٠ ٠٠٠)	أسهم خزينة
(٣٠)	٣ ٦٩٢ ٨٦٧	-	أرباح بيع أسهم خزينة
(٣١)	(٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	(٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	أسهم محتفظ بها لأصالح نظام الإثابة والتحفيز
(٣٢)	٢٥ ٣٢٣ ٧١١	٢٥ ٢٦٧ ٢٥٦	المجنب لأصالح نظام الإثابة والتحفيز
	٢٩٠ ٢٤٢ ٣٥١	(١٢٣ ٣٥٨ ٣٣٣)	صافي ربح / (خسارة) العام
	٢ ٦١٢ ٧٨٣ ٠٠٤	٢ ٣٠٠ ٧٧٣ ٣٣١	إجمالي حقوق المساهمين
			الالتزامات طويلة الأجل
(٣٣)	٢٥٦ ٣٨١ ٩٨٥	٣٠١ ٥٤٨ ٦٢٥	قروض طويلة الأجل
(٣٤)	٧٩ ٩٥١ ٧٠٢	١١٣ ٩٢٥ ٢٧٠	أوراق دفع
(٣٥)	١ ٤٥٦ ٦١٩	١ ٨٨٩ ٨٢٢	الالتزامات ضريبية مؤجلة
	٣٣٧ ٧٩٠ ٣٠٦	٤١٧ ٣٦٣ ٧١٧	إجمالي الالتزامات طويلة الأجل
	٢ ٩٥٠ ٥٧٣ ٣١٠	٢ ٧١٨ ١٣٧ ٠٤٨	إجمالي حقوق المساهمين والالتزامات طويلة الأجل

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥٢) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها .

المدير المالي والإداري
هاني هنري

رئيس القطاع المالي
صلاح شافعي

المدير المالي والإداري
هاني هنري

* تقرير مراقبي الحسابات "مرفق"

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم	
٥١٦ ٤١٩ ٠٩١	١ ٣٦٩ ٨٢٥ ٣٥٧	(٣٦)	المبيعات (بالصافى)
(٥١١ ٢٠٤ ٤٢٥)	(٨٦٣ ٨٢١ ١١٨)	(٣٧)	تكلفة المبيعات
٥ ٢١٤ ٦٦٦	٥٠٦ ٠٠٤ ٢٣٩		مجمّل الربح
٩٣ ٤٨٧ ٠٣٠	٦٨ ٩٠٥ ٦٠١	(٣٨)	إيرادات تشغيل أخرى
٥٨٨ ٠٠٠	-		أرباح بيع استثمارات فى شركات تابعة
(٣١ ٦٩٧ ٠٠٠)	-	(١٠)	الانخفاض فى قيمة الاستثمارات العقارية
(٦٩ ٣١٢ ٧٨٦)	(٨٦ ١٣٢ ١٣٦)	(٣٩)	مصروفات بيعية وتسويقية
(١١٥ ٦٥٨ ٥١٣)	(١٢٥ ٨٨٤ ٨٠٠)	(٤٠)	مصروفات إدارية وعمومية
(٧ ٣٤١ ٤٤٢)	(٥٠ ٣٣٦ ١٣٦)	(٤١)	مصروفات تشغيل أخرى
(١٢٤ ٧٢٠ ٠٤٥)	٣١٢ ٥٥٦ ٧٦٨		الأرباح (الخسائر) الناتجة من التشغيل
٤٢ ١٠٤ ٠١٦	٣٨ ١٦٥ ٣١٨	(٤٢)	إيرادات تمويلية
(٣٩ ٤٠٤ ٣٦٨)	(٥٥ ٦٥٢ ٦٧٨)	(٤٣)	مصروفات تمويلية
٢ ٦٩٩ ٦٤٨	(١٧ ٤٨٧ ٣٦٠)		صافي الإيرادات التمويلية
(١٢٢ ٠٢٠ ٣٩٧)	٢٩٥ ٠٦٩ ٤٠٨		صافي ربح (خسارة) العام قبل ضريبة الدخل
(١ ٣٣٧ ٩٣٦)	(٤ ٨٢٧ ٠٥٧)	(٤٤)	مصروف ضريبة الدخل
(١٢٣ ٣٥٨ ٣٣٣)	٢٩٠ ٢٤٢ ٣٥١		صافي ربح (خسارة) العام
(١,٣٦)	٣,٢٢	(٤٥)	نصيب السهم في الأرباح (الخسائر) (جنيه مصرى/للسهم)

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) الى رقم (٥٢) تعتبر جزءاً متمماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها .

شركة المساهمين من اكبر التسمية والاستثمار "مؤدية"
 (شركة مساهمة مصرية)
 قائمة التغير في حقوق الملكية المستقلة
 عن هيئة التدبير في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

الاجمالي	مبلغ بيع (مضاعف) العام	الزيادة البرقية	لصاحب الحساب نظام الإئتمانية والتحقق	اسهم مستدقة بها لصاحب النظام الإئتمانية والتحقق	أرباح بيع اسهم جزئية	اسهم جزئية	احتياطي خاص علاوة إصدار - اسهم	الاجمالي قانوني	رأس المال المسجل والمضاعف
جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية	جزئية مصرية
٢١٠.٧١٤.٥٦٤	٣٥٩.٣٥٥.٧٥١	٤٤٣.١٢٩.١٥٩	١٨.٧٥٠.٠٠٠	(٨٠.٠٠٠.٠٠٠)	-	-	١.٣١٦.٩٢١.٥١٩	١.٨١.٣٥٢.١٦٥	٣.١٢.٧٠٥.٣١٠
-	-	-	-	-	-	-	-	(١)	٢
-	(١.١٩٢.٦٧٣.٥٩٥)	١.١٩٢.٦٧٣.٥٩٥	-	-	-	-	-	-	-
١.٢٥٠.٠٠٠	-	-	١.٢٥٠.٠٠٠	-	-	-	-	-	-
(١٥٩.٨٨٢.١٥١)	(١٥٩.٨٨٢.١٥١)	-	-	-	-	-	-	-	-
١٧.٢٥١	(٥.٢٠٠.٠٠٠)	-	٥.١١٧.٢٥١	-	-	-	-	-	-
(١٨.٠١٨.٠٠٠)	-	-	-	-	-	(١٨.٠١٨.٠٠٠)	-	-	-
(١.١٢٣.٣٥٨.٢٣٣)	(١.١٢٣.٣٥٨.٢٣٣)	-	-	-	-	-	-	-	-
٢.٣٠.٧٧٣.٣٣١	(١.١٢٣.٣٥٨.٢٣٣)	١.٣٥٩.٢.٧٥٤	٢٥.٢٢٧.٢٥١	(٨٠.٠٠٠.٠٠٠)	-	(١٨.٠١٨.٠٠٠)	١.٣.١٦.٩٢١.٥١٩	١.٨١.٣٥٢.١٦٣	٣.١٢.٧٠٥.٣١٢
-	١.١٢٣.٣٥٨.٢٣٣	(١.١٢٣.٣٥٨.٢٣٣)	-	-	-	-	-	-	-
٥١.٤٥٥	-	-	٥١.٤٥٥	-	-	-	-	-	-
١٨.٠١٨.٠٠٠	-	-	-	-	-	١٨.٠١٨.٠٠٠	-	-	-
٣.١١٢.٨١٧	-	-	-	-	٣.١١٢.٨١٧	-	-	-	-
١١.٢٤٢.٣٥١	١١.٢٤٢.٣٥١	-	-	-	-	-	-	-	-
٢.١١٢.٧٨٣.٠٠٤	٢.١.٢٤٢.٣٥١	٥.١٢.٥٤٤.٤٢١	٢٥.٢٢٣.٧١١	(٨٠.٠٠٠.٠٠٠)	٣.١١٢.٨١٧	-	١.٣.١٦.٩٢١.٥١٩	١.٨١.٣٥٢.١٦٣	٣.١٢.٧٠٥.٣١٢

* الإيضاحات لفرقة من رقم (١) إلى رقم (٥٩) تتغير جزئياً وفقاً لهذه القوائم المالية المستقلة وتكرر سها.

المدخل للإدراج الفرقة

حوالة كوريات رباح اسهم نظام الإئتمانية والتحقق والصفحة

اسهم جزئية مبدئية

أرباح بيع اسهم جزئية

مالي ربح العام

الصفحة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح
جنيه مصرى	جنيه مصرى	رقم
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل		
(١٢٢ ٠٢٠ ٣٩٧)	٢٩٥ ٠٦٩ ٤٠٨	صافى (خسارة) ربح العام قبل الضريبة الدخلية
تسويات:-		
١٠ ١٤٩ ٦٨٩	١٥ ٢٩٥ ٤٥١	إهلاك - أصول ثابتة ووحدات مؤجرة
١ ٣٩٨ ٠٥٨	١ ٨٥٣ ٨٧٠	إهلاك - استثمارات عقارية
٣١ ٦٩٧ ٠٠٠	-	الانخفاض فى قيمة الاستثمارات العقارية
٣٢٤ ٦٤٣	١٥ ٠٦٨	أرباح / خسائر رأسمالية
(٥٨٨ ٠٠٠)	-	أرباح بيع استثمارات فى شركات تابعة
٩٠ ٦٤٧	١٦ ٢٩٠ ٦٤٧	(٢١) مخصصات مكونة
٤٦ ٥٥٤ ٢٣٤	٧٥ ٩٧٥ ٨٢٢	(٢٠) مخصص استكمال أعمال مكون
(١٣ ٥٣٩ ٧٨٨)	(٢٤ ٤٦٢ ٧٧٨)	(٢٠) مخصص استكمال أعمال انتفى الغرض منه
(١ ٤٩٤ ٥٧٣)	-	تأجيل إعادة تقييم استثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة
١ ٢٥٠ ٠٠٠	٥٦ ٤٥٥	(٣٢) ، (٥١) المدفوعات المبنية على أسهم المسددة فى شكل أسهم
(٤٦ ١٧٨ ٤٨٧)	٣٨٠ ٠٩٣ ٩٤٣	ربح / (خسارة) التشغيل قبل التغيرات فى بنود رأس المال العامل
التغير فى بنود رأس المال العامل		
(٤٣ ٢٨٠ ٥٣٠)	-	التغير فى وحدات تامة جاهزة للبيع
-	(٢٠٤ ٢٠٥)	التغير فى مخزون خامات
(٩٠ ٢٦٦ ٤٧٤)	٢٧٣ ٧٦٦ ٥٥٩	التغير فى أعمال تحت التنفيذ
-	٤ ١٣٥ ٠٠٠	التغير فى استثمارات عقارية
٤١٧ ٧٥٩ ٠٥٠	(٦٩٦ ٧٩٢ ١١٦)	التغير فى عملاء وأوراق قبض
(١٨٢ ٥٥٣ ٤٣٥)	(١٩١ ٩٨٢ ٦٦٣)	التغير فى المستحق على أطراف ذات علاقة
٦٦ ٥٠٦ ١٢٦	٢٨ ٢٠٣ ١٣٩	التغير فى مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(١٨ ٤٩٢ ١١٧)	(٦٥ ٧٧٥ ٧٢٧)	(٢٠) المستخدم من مخصص استكمال أعمال
(٤٠٣ ٦٩٧ ٣١٣)	(١٢ ٠٦٨ ٨٤٥)	التغير فى عملاء - دفعات حجز
(٥٦ ٩٨١ ٥٠٨)	(٣١ ٠٤٦ ٢٢١)	التغير فى مقاولون وموردين وأوراق دفع
١٦ ٢٥٨ ٥٨٤	٨٢ ٢٨٢ ١١٣	التغير فى المستحق لأطراف ذات علاقة
(٤ ٢٦٩ ٤٣٤)	٥١ ٣٤٠ ٠٧٥	التغير فى دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(٥٤ ١٩٨ ٠٠٠)	٤ ١٩٨ ٠٠٠	(١٩) نقدية مجانية
(٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠)	-	توزيعات مدفوعة - عاملين
٥ ٢٠٠ ٠٠٠	-	المعالي إلى حساب صندوق نظام إثابة وتحفيز العاملين
(٤١٤ ١٩٣ ٥٣٨)	(١٧٣ ٨٥٠ ٩٤٨)	صافى التدفق النقدي (المستخدم فى) أنشطة التشغيل
التدفقات النقدية من أنشطة الاستثمار		
(٥٧ ٦٧٦ ٠٦٥)	(٦ ٣١٨ ١٢٨)	مدفوعات لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ
(٨٠٧ ٧٤٠)	(١٩ ٧١٠ ٩٦٥)	(١١) مدفوعات لاكتناء استثمارات عقارية
٥٩ ٢٣٠ ٨٣١	-	متحصلات من بيع استثمارات فى أوراق مالية بغرض المتاجرة
٣١١ ٩٦٥	٣٢٣ ٧٠٥	متحصلات من بيع أصول ثابتة
١ ٠٥٨ ٩٩١	(٢٥ ٧٠٥ ٣٨٨)	صافى التدفق النقدي (المستخدم فى) المتاح من أنشطة الاستثمار
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل		
٣٥٢ ٨٠٥ ٤٤٥	٤٥ ٦٤٩ ١٧٨	متحصلات قروض وبنوك - تسهيلات ائتمانية
(٨٥ ٩٥١ ٣٦٨)	-	مدفوعات قروض وبنوك - تسهيلات ائتمانية
(١٨ ٠١٨ ٠٠٠)	-	شراء أسهم خزينة
-	٢١ ٧١٠ ٨٦٧	(٣٠) مقبوضات من بيع أسهم خزينة
(١٤٥ ٠٨٢ ١٥٦)	-	توزيعات مدفوعة - مساهمين
١٠٣ ٧٥٣ ٩٢١	٦٧ ٣٦٠ ٠٤٥	صافى التدفق النقدي المتاح من أنشطة التمويل
(٣٠٩ ٣٨٠ ٦٢٦)	(١٢٢ ١٩٦ ٢٩١)	صافى التغير فى النقدية وما فى حكمها خلال العام
٦٦٠ ٣٥٠ ٣٧٠	٣٥٠ ٩٦٩ ٧٤٤	النقدية وما فى حكمها أول العام
٣٥٠ ٩٦٩ ٧٤٤	٢١٨ ٧٧٣ ٤٥٣	(١٩) النقدية وما فى حكمها آخر العام

* الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٥٢) تعتبر جزءاً متماً لهذه القوائم المالية المستقلة وتقرأ معها .

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المستقلة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١- نبذة عامة عن الشركة وأنشطتها

- ١-١ تأسست شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" - شركة مساهمة مصرية - "الشركة" وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ في ١٢ مايو ١٩٩٦. تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالجيزة تحت رقم ٦٢٥ بتاريخ ٢٥ مايو ١٩٩٦.
- ٢-١ يتمثل غرض الشركة فيما يلي :-

- العمل فى مجال شراء الأراضى بغرض مدها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم تلك الأراضى وبيعها أو تأجيرها.
- العمل فى مجال المقاولات والإنشاءات المتكاملة والأعمال المكملة لها.
- تخطيط وتقسيم الأراضى وإعدادها للبناء وفقاً لأساليب البناء الحديثة.
- بناء العقارات بأنواعها المختلفة وبيعها وتأجيرها.
- تعمير واستصلاح الأراضى فى المجتمعات الجديدة.
- العمل فى مجال التنمية السياحية وفى كافة مجالات المنشآت السياحية من بناء فنادق وموتيلات وقرى سياحية وإدارتها أو تأجيرها أو بيعها واستغلالها طبقاً للقوانين واللوائح السارية.
- إنشاء وإدارة وبيع وتأجير المشروعات السكنية والخدمية والتجارية والصناعية والسياحية.
- الاستيراد والقيام بأعمال الوكلاء التجاريين لكل ما هو مسموح به فى حدود غرض الشركة (ليس بغرض الإتجار).
- التأجير التمويلي بمراعاة أحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥.
- العمل فى كافة مجالات نظم وتكنولوجيا المعلومات وأجهزة الكمبيوتر وبرامج الحواسيب الآلية (البرمجيات وخدمات الكمبيوتر).
- العمل فى كافة مجالات خدمات نظم الاتصالات والانترنت وكذلك المحطات الفضائية والبث الفضائي دون العمل فى مجال الأرقام الصناعية.
- الاستثمار فى الأنشطة المختلفة والمتعلقة بقطاع البترول والغاز والبتروكيماويات.
- العمل فى مجال تنسيق وزراعة الحدائق والطرق والميادين وكذلك تقديم خدمات الأمن والحراسة والصيانة والنظافة.
- العمل فى مجال تملك وإدارة المنشآت الرياضية والترفيهية والطبية والتعليمية وكذلك تملك وإدارة المطاعم وتشغيلها.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها على تحقيق غرضها فى مصر أو فى الخارج، كما يجوز لها أن تندمج فى الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

- ٣-١ مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من تاريخ القيد في السجل التجاري.
- ٤-١ الشركة مقيدة بالجدول الرسمي ببورصتي الأوراق المالية بالقاهرة والإسكندرية.
- ٥-١ يقع مقر الشركة في مدينة الشيخ زايد طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوي الكيلو ٣٨ والسيد الأستاذ/ ماهر رفيق مقصود هو نائب رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب للشركة.

٢- أسس إعداد القوائم المالية

١-٢ الالتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

تم إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.

تم اعتماد القوائم المالية المستقلة من قبل مجلس ادارة الشركة بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٣ .

٢-٢ أسس القياس

- أعدت القوائم المالية المستقلة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية، فيما عدا ما يلي:
- الأصول والالتزامات المالية التي يتم أثباتها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر.
 - الاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.
 - الاستثمارات المتاحة للبيع التي لها قيمة سوقية والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.
 - إلتزامات معاملات المدفوعات المبنية على أسهم المسددة نقداً والتي يتم تقييمها بالقيمة العادلة.

٣-٢ عملة التعامل و عملة العرض

تم عرض القوائم المالية المستقلة بالجنية المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٤-٢ استخدام التقديرات و الحكم الشخصي

يتطلب إعداد القوائم المالية المستقلة وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والإفتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات. تعد التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة معقولة في ظروف تطبيقها. تمثل نتائج التقديرات والإفتراضات الأساس في تكوين الحكم الشخصي الخاص بالقيم الدفترية للأصول والالتزامات بطريقة أكثر وضوحاً من مصادر أخرى. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. يتم إعادة مراجعة التقديرات والإفتراضات المتعلقة بها بصفة دورية. يتم الإعراف بالتغيير في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم تغيير التقدير فيها إذا كان التغيير يؤثر على هذه الفترة فقط، أو في فترة التغيير والفترات المستقبلية إذا كان التغيير يؤثر على كليهما.

وفيما يلي أهم البنود بها والمستخدم فيها هذه التقديرات والحكم الشخصي:-

- مخصص المطالبات المتوقعة.
- الأعمار الانتاجية للأصول الثابتة.
- الضرائب المؤجلة.
- المستحقات.
- مخصص إستكمال أعمال.
- تقييم الاستثمارات في الشركات التابعة.
- تقييم الاستثمارات العقارية.
- الانخفاض في العملاء والأرصدة المدينة.
- الانخفاض في الأصول الثابتة.

٥-٢ القوائم المالية المجمعة

يوجد لدى الشركة شركات تابعة وطبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٧) " القوائم المالية المجمعة والمستقلة " والمادة ١٨٨ من اللائحة التنفيذية لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ تعد الشركة قوائم مالية مجمعة للمجموعة حيث يستوجب الأمر الرجوع إليها للحصول على تفهم للمركز المالي ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية للمجموعة ككل.

٣- أهم السياسات المحاسبية

السياسات المحاسبية الموضحة أدناه تم تطبيقها بثبات خلال الفترات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية :-

١-٣ ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية على أساس أسعار الصرف السارية وقت التعامل. وفي تاريخ الميزانية يتم ترجمة أرصدة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية إلى الجنيه المصري وفقاً لأسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، وتدرج فروق العملة الناتجة عن الترجمة بقائمة الدخل، ويتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية والمقومة بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام سعر الصرف الساري في تاريخ المعاملة.

٢-٣ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس الأولي

يتم إثبات الأصول الثابتة المملوكة والتي يحتفظ بها لاستخدامها في الإنتاج أو توفير السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية بالتكلفة، وتظهر الأصول الثابتة بالميزانية بتكلفتها التاريخية مخصوماً منها مجمع الإهلاك والخسائر المجمعة الناتجة عن الانخفاض في قيم الأصول "Impairment" (٣-١٠) هذا وتتضمن تكلفة الأصل كافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل والالزمة لتجهيزه إلى الحالة التي يتم تشغيله بها في الغرض الذي قررت الإدارة اقتناء الأصل من أجله وفي موقعه.

عندما يتكون الأصل من مجموعة من المكونات الرئيسية التي تختلف أعمارها الإنتاجية، يتم اعتبار كل من هذه المكونات أصلاً بذاته.

يتم تسجيل الأصول في مرحلة الإنشاء للإنتاج أو للإيجار أو للأغراض الإدارية بالتكلفة مستثنياً منها الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة، وتتضمن التكلفة أتعاب المهندسين وكافة التكاليف المباشرة المرتبطة بالأصل. هذا ويتم البدء في إهلاك هذه الأصول عندما يتم الانتهاء من إعدادها للاستخدام في الغرض المحدد لها.

بالنسبة للأصول التي يتم إنشاؤها داخلياً تتضمن تكلفة الأصل تكلفة الخامات والعمالة المباشرة والتكاليف المباشرة الأخرى التي تستلزمها عملية تجهيزها إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها في موقعها وفي الغرض الذي تم إنشاؤها من أجله. وكذلك تكاليف إزالتها وإعادة تسوية الموقع الذي توجد به هذه الأصول .

ب- التكاليف اللاحقة على الإقتناء

يتم الاعتراف بتكلفة إحلال أحد مكونات الأصل ضمن تكلفة الأصل - بعد إستبعاد تكلفة المكون المستبدل - وذلك عند تكبد الشركة لتكلفة الإحلال وبشرط أن يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية مستقبلية للشركة كنتيجة لإحلال هذا المكون وأن يمكن قياس تكلفته بدرجة عالية من الدقة. وفيما عدا ذلك فإن كافة النفقات الأخرى يتم تحميلها بقائمة الدخل كمصروف عند تكبدها .

ج- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة (فيما عدا الاراضى حيث لا يتم إهلاكها) :

الأصل	السنوات
مباني مقر الشركة	٥ - ١٠
وسائل نقل وانتقال	٥
أثاث وتجهيزات مكتبية	١٠
أجهزة مكتبية واتصالات	٥
مولدات وآلات ومعدات	٥
تحسينات في أماكن مستأجرة	٥ أو مدة الايجار أيهما أقل

٣-٣ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولي. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التي يتم تشغيلها بها وفي الغرض الذي أقتى من أجله. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذي تم إقتناؤها من أجله .

٤-٣ الإستثمارات العقارية

أ- الاعتراف والقياس الأولي

تتمثل الإستثمارات العقارية في الأراضي المحتفظ بها والغير محدد أوجه استخدامها أو المحتفظ بها لبيعها على المدى الطويل وكذلك الأراضي والمباني المؤجرة (إيجاراً تشغيلياً) للغير ويتم قياس الإستثمارات العقارية بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة "Impairment" (٣-١٠) ويتم الإفصاح عن القيمة العادلة لتلك الإستثمارات في تاريخ الميزانية إلا إذا كانت هناك حالات يصعب معها تحديد القيمة العادلة لأى من هذه الإستثمارات بطريقة معقولة وفي هذه الحالة يتم الإفصاح عن ذلك.

ب- الإهلاك

يتم تحميل الإهلاك على قائمة الدخل وفقاً لطريقة القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الاستثمار العقاري. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

الأصل	السنوات
وحدات مؤجرة	٥٠
إنشاءات ملعب الجولف	٢٠
شبكات ري	١٥
عدد وأدوات ملعب الجولف	١٥

٥-٣ الإستثمارات

أ- إستثمارات في شركات تابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي يكون " للشركة " المستثمرة فيها القدرة علي التحكم في سياساتها المالية والتشغيلية ويفترض وجود تلك القدرة بإمتلاك أكثر من نصف حقوق التصويت الخاصة بالشركة المستثمر فيها.

يتم إثبات الاستثمارات في الشركات التابعة - وقت إقتنائها - بتكلفة إقتنائها، وفي حالة حدوث خسائر إنخفاض في القيمة القابلة للاسترداد لأي استثمار منها عن قيمته الدفترية "Impairment" (٣-١٠)، يتم تعديل القيمة الدفترية لهذا الاستثمار بقيمة خسائر الإنخفاض في القيمة وتحمله على قائمة الدخل وذلك لكل استثمار علي حده.

ب- الإستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

يتم إثبات الأدوات المالية المبوبة كاستثمارات متاحة للبيع مبدئياً بالتكلفة و يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة (إلا إذا كان لايمكن قياسها بطريقة يعتمد عليها)، ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بند منفصل ضمن حقوق الملكية. وعند استبعاد الأصل فإنه يتم إثبات ما سبق الاعتراف به من أرباح أو خسائر ضمن حقوق الملكية في قائمة الدخل باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة. هذا ويتم إثبات الاستثمارات غير المقيدة ببورصة الأوراق المالية بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة "Impairment" (٣-١٠).

يتم إثبات أو إستبعاد الأدوات المالية المبوبة كاستثمارات متاحة للبيع في تاريخ الإرتباط بشراء أو بيع الاستثمارات.

ج- الاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة

يتم تبويب الاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة ضمن الأصول المتداولة ويتم إثباتها بالقيمة العادلة، ويُدْرَج الناتج من التغير في القيمة العادلة أو من بيع تلك الاستثمارات سواء ربح أو خسارة في قائمة الدخل.

يتم إثبات صكوك الخزنة الحكومية بصافي التكلفة بعد إستبعاد الإستهلاك وخسائر الانخفاض في قيمة الأصول "Impairment" (٣-١٠).

٦-٣ وحدات تامة جاهزة للبيع

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أوصافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة علي أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ الميزانية في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر في تكلفة الارض والمرافق والانشاءات والمصروفات الاخرى غير المباشرة) وتحدد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع في سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية للالتزام وكذلك أى تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع .

٧-٣ أعمال تحت التنفيذ

يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ في حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال حيث تتقل حينئذ لبند وحدات تامة جاهزة للبيع. وتثبت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بالميزانية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الوحدات الى الحالة التي يتم بيعه بها وفي الغرض المحدد لذلك .

٨-٣ العملاء وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

أرصدة العملاء وأوراق القبض والمدينون والأرصدة المدينة الأخرى التي لا تتضمن فوائد يتم إثباتها بالقيمة الاسمية وتظهر مخصوماً منها الانخفاض في قيمتها "Impairment" (٣-١٠) ويتم إثبات الانخفاض في القيمة عندما يكون هناك أدلة موضوعية على أن الشركة لن تتمكن من تحصيل كل المبالغ المستحقة طبقاً للشروط الأصلية للتعاقد ويتمثل الانخفاض في القيمة في الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد والمتمثلة في التدفقات النقدية المتوقعة حصول الشركة عليها .

ويتم إثبات العملاء وأوراق القبض والمدينون طويلة الاجل مبدئياً بالقيمة العادلة، ثم يتم قياسها بالتكلفة المستهلكة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال.

٩-٣ النقدية وما في حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والودائع تحت الطلب والشيكات تحت التحصيل التي لها تواريخ استحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاث شهور وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملًا لنظام إدارة الأموال بالشركة.

١٠-٣ الانخفاض في قيمة الأصول

أ- الأصول المالية

يتم اعتبار الأصل المالي به انخفاض إذا كانت هناك أدلة موضوعية تبين أن هناك حدث أو أكثر يؤدي إلى تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل.

يتم حساب خسارة الانخفاض المتعلقة بأصل مالي تم قياسه بالتكلفة المستهلكة بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية. يتم احتساب خسائر الانخفاض المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع بالاستعانة بالقيمة العادلة الحالية.

يتم اعتبار الانخفاض للأصول المالية الهامة بذاتها على مستوى كل أصل مستقل. يتم التقدير للأصول المالية المتبقية على مستوى المجموعات التي تشترك في خصائص خطر الائتمان.

يتم الاعتراف بكافة خسائر الانخفاض في قائمة الدخل. يتم تحويل الخسائر المجمعة المتعلقة بأصل مالي متاح للبيع المثبتة مسبقاً ضمن حقوق الملكية إلى قائمة الدخل.

يتم إلغاء خسائر الانخفاض إذا كان يمكن ربط هذا الإلغاء بطريقة موضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بخسائر الانخفاض المتعلقة بأصول مالية تم قياسها بالتكلفة المستهلكة والأصول المالية التي تعتبر أداة مديونية بقائمة الدخل. ويتم الاعتراف بعكس الأصول المالية المتاحة للبيع والتي تعتبر أداة حقوق ملكية مباشرة بحقوق الملكية.

ب- الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للأصول غير المالية للشركة بخلاف الاستثمارات العقارية والوحدات التامة الجاهزة للبيع والأصول الضريبية المؤجلة في تاريخ كل ميزانية لتحديد وجود أي مؤشر للانخفاض. يتم تقدير القيمة الإسترادية للأصل في حالة وجود أي مؤشر للانخفاض. يتم تقدير القيمة الإسترادية في تاريخ كل ميزانية للشهرة والأصول غير الملموسة التي لها أعمار غير محددة أو غير المتاحة للاستخدام.

يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أو وحدته المولدة للنقد تزيد عن قيمته الإسترادية. تتمثل الوحدة المولدة للنقد في أصغر مجموعة يمكن تحديدها من الأصول التي تولد تدفقات نقدية داخلية وتكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية الداخلة من غيرها من الأصول أو مجموعات الأصول. ويتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في قائمة الدخل.

تتمثل القيمة الإسترادية للأصل أو للوحدة المولدة للنقد في قيمته الإستخدامية أو قيمته العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر . يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقع حصولها للوصول إلى القيمة الحالية باستخدام سعر خصم قبل الضريبة. يعكس التقييم الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المرتبطة بالأصل .

لا يتم عكس أثر خسائر الانخفاض المتعلقة بالشهرة. يتم مراجعة خسائر الانخفاض المعترف بها في الفترات السابقة للأصول الأخرى في تاريخ كل ميزانية لمعرفة مدى وجود مؤشرات لانخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم عكس أثر خسائر الانخفاض إذا حدث تغيير في التقديرات المستخدمة في تحديد القيمة الإسترادية. يتم عكس خسارة الانخفاض إلى حدود أن القيمة الدفترية للأصل لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم حسابها بعد خصم الإهلاك أو الاستهلاك إذا ما كانت خسارة الانخفاض في القيمة لم يتم الاعتراف بها.

١١-٣ المخصصات

يتم إثبات المخصصات عند وجود إلزام قانوني قائم أو مستدل عليه نتيجة لحدث في الماضي ويكون من المحتمل أن يتطلب تدفق لمنافع اقتصادية يتم استخدامها لسداد ذلك الإلزام و يمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الإلزام. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً فإنه يتم تحديد قيمة المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بسعر خصم قبل الضريبة يعكس التقدير الحالي للسوق للقيمة الزمنية للنقود و المخاطر المتعلقة بالإلزام إذا كان ذلك ملائماً. هذا ويتم مراجعة رصيد المخصصات في تاريخ الميزانية وتعديلها عند الضرورة لإظهار أفضل تقدير حالي لها.

أ- مخصص إستكمال أعمال

يتم إثبات مخصص إستكمال أعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال المشروع في صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقاً لشروط التعاقد والوحدات التامة الغير متعاقد عليها بعد) وذلك بناء على الدراسات والمقاييس الفنية لتقدير التكاليف التي تعد من قبل الإدارات الفنية بالشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم في نهاية كل فترة مالية وذلك لحين الإنتهاء من كافة أعمال المشروع.

١٢-٣ تكلفة الاقتراض

يتم تحميل تكلفة الاقتراض كمصروف خلال العام التي تكبدت فيها الشركة تلك التكلفة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعال .

١٣-٣ الاقتراض بفائدة

يتم الاعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي يتم إدراج القروض ذات الفائدة بالتكلفة المستهلكة مع إدراج أي فروق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الدخل خلال فترة الاقتراض على أساس سعر الفائدة الفعال.

١٤-٣ موردون ومقاولون وأرصدة دائنة أخرى

يتم إثبات الموردون والمقاولون والأرصدة الدائنة الأخرى بالتكلفة.

١٥-٣ رأس المال

يتم تصنيف الاسهم العادية ضمن حقوق الملكية.

أ- إصدار رأس المال

يتم المحاسبة عن التكاليف الإضافية المرتبطة ارتباطاً مباشراً بإصدار أسهم جديدة بخصمها من حقوق الملكية بالصافي بعد خصم ضريبة الدخل - إن وجدت.

ب- أسهم الخزينة

عند إعادة شراء أسهم رأس المال المصدر فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل إعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق المساهمين وتبويب كأسهم خزينة مخصومة من إجمالي حقوق المساهمين.

ج- توزيعات الأرباح

يتم إثبات التوزيعات كالتزامات في الفترة التي يتم إعلان التوزيع عنها.

د- تمويل نظام الأثابة

تقوم الشركة بتمويل الأسهم المصدرة لصالح نظام الأثابة وتحفيز العاملين والمديرين التنفيذيين ويتم المحاسبة عن هذه الاسهم ضمن حقوق الملكية تحت مسمى " أسهم محتفظ بها لصالح نظام الأثابة والتحفيز " ويتم إثبات ناتج التصرف في هذه الاسهم ضمن حقوق الملكية .

هـ - الاحتياطات

طبقاً لمتطلبات قانون الشركات ونظام الشركة الأساسي، يتم تجنب ٥% من صافي أرباح العام على الأقل لتكوين احتياطي قانوني. يتم التوقف عن التحويل إلى الاحتياطي القانوني عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠% من رأس المال المصدر، و إذا ما انخفض الاحتياطي عن ٥٠% من رأس المال المصدر تعين على الشركة معاودة تدعيم الاحتياطي بتجنب ٥% على الأقل من صافي أرباحها السنوية. يتم إثبات المبلغ المحول للاحتياطي القانوني في الفترة التي تعتمد فيها الجمعية العامة هذا التحويل.

١٦-٣ المدفوعات المبينة على الأسهم

أ- المدفوعات المبينة على أسهم المسددة في شكل أسهم

يتم إثبات الفرق بين القيمة العادلة للسهم في تاريخ منح الاسهم والقيمة التي يتحملها المستفيد من نظام إثابة وتحفيز المديرين والعاملين كمصروف بقائمة الدخل وذلك على مدار الفترة التي يصبح فيها للمستفيدين حق غير مشروط في تلك الاسهم ويتم مراجعة عدد المستفيدين المتوقعين من النظام ومدى استفادة كلا منهم في تاريخ القوائم المالية وإجراء التغييرات اللازمة على قيمة المصروف لتعكس أفضل تقدير ويتم إدراج المقابل في حساب مجنب لنظام الاثابة والتحفيز ضمن حقوق الملكية .

ب- المدفوعات المبينة على أسهم المسددة نقداً

يتم منح بعض أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين بالشركة حقوق إرتفاع قيمة الأسهم كجزء من الرواتب وحزمة المكافآت المستحقة لهم والتي يصبح أعضاء مجلس الإدارة خلالها مستحقين لمدفوعات نقدية مستقبلية على أساس الزيادة في سعر سهم الشركة عن مستوى معين خلال مدة زمنية محددة ويتم قياس المبلغ أو الخدمات المشتراة والالتزامات المتكبدة بالقيمة العادلة للالتزام المذكور وإلى أن يتم تسوية هذا الإلتزام تقوم الشركة بإعادة قياس القيمة العادلة للإلتزام في تاريخ إعداد القوائم المالية وفي تاريخ التسوية مع الأخذ في الإعتبار أى تغير يطرأ على القيمة العادلة المعترف بها في قائمة الدخل.

١٧-٣ أوراق دفع

يتم إثبات أوراق الدفع بالتكلفة المستهلكة بإستخدام سعر الفائدة الفعال.

١٨-٣ تحقق الإيراد

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة ، ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلي المنشأة ، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

أ- إيراد المبيعات

يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمات والفيلات المتعاقد عليها عند انتقال كافة منافع ومخاطر الملكية والتسليم الفعلي للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب)، كما يتم إثبات الإيراد من بيع قطع أراضي عند تسليم الأراضي المباعة للعملاء وانتقال كافة منافع و مخاطر الملكية إلى المشتري.

ويتم إثبات الإيرادات من المبيعات بالصافي بعد المردودات ويتمثل صافي المبيعات في القيمة البيعية للوحدات والأراضي المسلمة للعملاء - بعد تجنيب الفوائد المستقبلية التي لم تتحقق حتى تاريخ الميزانية وكذا بعد خصم قيمة مردودات المبيعات (والمتمثلة في القيمة البيعية لمردودات المبيعات ناقصاً ما لم يتحقق من الفوائد السابق تجنيبها من هذه القيمة البيعية) هذا وتثبت أى خصومات يتم منحها للعملاء ضمن مصروفات التشغيل الأخرى .

ب- إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيراد تأجير الاستثمار العقاري (بالصافي بعد أى خصومات) بقائمة الدخل على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار .

ج- إيرادات الفوائد

يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذاً في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال .

د- التوزيعات

يتم الاعتراف بإيراد التوزيعات بقائمة الدخل في التاريخ الذي ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل المبلغ .

١٩-٣ تكلفة الأراضي المباعة

يتم احتساب تكلفة الأراضي المباعة على أساس المساحة الصافية المباعة مضافاً إليها كلاً من نصيبها من مساحات الطرق المحددة بمعرفة الإدارة الفنية بالشركة بالإضافة إلى نصيبها من كل مساحات أراضي المناطق المفتوحة والمناطق الخدمية وكذا نصيبها من تكاليف المرافق والتجهيز .

٢٠-٣ المصروفات

أ- مدفوعات الإيجار

يتم إثبات المدفوعات الخاصة بالإيجارات (بالصافي بعد أى خصومات) بقائمة الدخل بطريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار وطبقاً لأساس الاستحقاق .

ب - نظام معاشات العاملين

١- التزامات معاشات التقاعد

تساهم الشركة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥ وتعديلاته. يساهم العاملون وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام الشركة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات الشركة بقائمة الدخل طبقاً لأساس الاستحقاق .

٢- حصة العاملين في الأرباح

توزع الشركة نسبة لا تقل عن ١٠% من الأرباح الصافية بعد خصم نسبة تدعيم الاحتياطي القانوني كحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتددها الجمعية العامة وفقاً لأحكام قانون الشركات. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية وكمال التزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع.

٢١-٣ ضريبة الدخل

تتضمن ضريبة الدخل علي أرباح أو خسائر الفترة / العام كل من ضريبة الدخل الحالية والمؤجلة، ويتم إثباتها بقائمة الدخل مباشرة باستثناء ضريبة الدخل المتعلقة بأحد البنود التي يعترف بها مباشرة ضمن حقوق الملكية فيتم إثباتها ضمن حقوق الملكية.

هذا ويتم إثبات ضريبة الدخل الحالية علي صافي الربح الخاضع للضريبة باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية بالإضافة إلي الفروق الضريبية الخاصة بالسنوات السابقة.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة الناشئة عن فروق مؤقتة بين قيمة الأصول والإلتزامات طبقاً للأساس المحاسبي وقيمتها طبقاً للأساس الضريبي. هذا ويتم تحديد قيمة الأصول والإلتزامات الضريبية المؤجلة. في ضوء الطريقة التي سيتم بها تحقيق قيم هذه الأصول أو سداد هذه الإلتزامات، باستخدام أسعار الضريبة السارية في تاريخ إعداد الميزانية.

يتم الاعتراف بالأصول الضريبية المؤجلة للشركة عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تخفيض قيمة الأصول الضريبية المؤجلة بقيمة الجزء الذي لن يتحقق منه المنفعة الضريبية المتوقعة خلال السنوات التالية.

٢٢-٣ نصيب السهم في الأرباح / (الخسائر)

يتم احتساب نصيب السهم في الأرباح / (الخسائر) بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم في الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة / العام التي تعد عنها القوائم المالية.

٤- تحديد القيمة العادلة

تتطلب مجموعة السياسات والإفصاحات المحاسبية للشركة تحديد القيمة العادلة لكلاً من الأصول والإلتزامات المالية وغير المالية. يتم تحديد القيم العادلة لأغراض القياس و/ أو الإفصاح طبقاً للطرق التالية كما يتم الإفصاح عن المعلومات الإضافية إن وجدت والخاصة بالإفتراسات المستخدمة في تحديد القيم العادلة في الإيضاحات الخاصة بالأصل والالتزام المعنية.

١-٤ الاستثمارات في أدوات حقوق ملكية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة والاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع بالرجوع إلى القيمة السوقية المعلنة لتلك الأسهم في سوق الأوراق المالية في تاريخ القوائم المالية.

٢-٤ العملاء وأوراق القبض والمدينون الآخرون

يتم تقدير القيمة العادلة للعملاء وأوراق القبض والمدينون الآخرون بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية والتي يتم خصمها باستخدام معدل الفائدة السائد في السوق في تاريخ القوائم المالية.

٣-٤ الاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة في ضوء القيمة السوقية والتي تمثل القيمة المقدرة التي يمكن استبدال العقارات بها في تاريخ التقييم بين بائع ومشتري لديهم الرغبة في التعامل في تعامل طبيعي بعد تسويق سليم بين أطراف على بيئة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة .

٤-٤ المدفوعات المبنية على الاسهم

يتم تحديد القيمة العادلة على أساس الأسعار السوقية المعلنة في تاريخ الميزانية بدون خصم التكاليف المتعلقة بالمعاملة.

٥- إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

- خطر الائتمان

- خطر السيولة

- خطر السوق.

ويعرض هذا الإفصاح المعلومات المتعلقة بتعرض الشركة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف الشركة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة الشركة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية.

يتولى مجلس إدارة الشركة المسؤولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى التزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة الشركة إلى وضع بيئة رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين علي دراية وفهم بدورهم والتزامتهم. وتقوم كلا من لجنة المراجعة وإدارة المراجعة الداخلية بمعاونة مجلس الإدارة في دوره الرقابي وتتولى إدارة المراجعة الداخلية كلا من أعمال الفحص المنتظم والمفاجئ لأوجه الرقابة والسياسات المرتبطة بإدارة المخاطر وتقوم بالتقرير عن نتائج الفحص إلى مجلس الإدارة.

٥-١ خطر الائتمان

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لإلتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء الشركة والمدينون الآخرون.

العملاء والمدينون الآخرون

إن تعرض الشركة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل . كما يتأثر بالخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء الشركة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالصناعة والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

كافة مبيعات الشركة ترجع إلى المبيعات لمجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الديموجرافية.

وقد وضعت إدارة الشركة سياسة ائتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شيكات بكامل قيمة مبيعاتها مقدما قبل التسليم للعميل ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء.

يتم بيع الوحدات للعملاء مع عدم نقل ملكية تلك الوحدات إلا بعد سداد كامل قيمة البيع وفي حالة عدم السداد يتم رد الوحدة للشركة ورد المبالغ السابق سدادها بواسطة العملاء في تاريخ التوقف عن السداد بعد خصم نسبة قدرها من ٥% إلى ١٠% من تلك القيمة.

الإستثمارات

تحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان من خلال إعداد دراسات تفصيلية للاستثمار وتراجع بمعرفة مجلس الإدارة ولا تتوقع إدارة الشركة إخفاق أي طرف من أطراف التعامل في الوفاء بالتزاماته .

الضمانات

تقوم سياسة الشركة علي توفير الضمانات المالية للشركات التابعة فقط - في حالة الحاجة إلى ذلك - وبعد موافقة مجلس الإدارة هذا و بتاريخ ١٥ يناير ٢٠١٣ وافقت الجمعية العمومية غير العادية للشركة على منح كفالة تضامنية للقرض الذي ستحصل عليه شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" المملوكة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بنسبة ٩٩,٩٩ % " .

خطر السيولة

٢-٥

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم تمكن الشركة من الوفاء بالتزاماتها في تاريخ إستحقاقها. إن منهج الشركة في إدارة السيولة هو التأكد - كلما أمكن ذلك - من أن لديها دائما سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرية بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة الشركة. كما تتأكد الشركة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية. بالإضافة الى ذلك تحتفظ المجموعة بحدود الائتمان التالية :

- ٤٣٥ مليون جنيه مصرى كقرض طويلة الأجل بضمان سند إذنى بمبلغ قيمة القرض بالكامل ويستحق علي القرض فائدة قدرها ٢,٨٥ % سنوياً علاوة على سعر الكورريدر للاقراض المعطن من قبل البنك المركزى المصرى .
- تسهيل بمبلغ ٤٥,٥ مليون جنيه مصرى بموجب ضمانه ودائع قدرها ٥٠ مليون جنيه مصرى .
- تسهيل بمبلغ ٥٠ مليون جنيه مصرى بمعدل فائدة ٢,٧٥ % سنوياً علاوة على متوسط الكورريدار ويحد إذنى ١٢,٥ %.

خطر السوق

٣-٥

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر علي إيرادات ومصرفات الشركة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

خطر العملة

٤-٥

تتعرض الشركة لخطر العملة علي المبيعات والأصول المالية بالعملات الأجنبية والذي يتمثل بصفة أساسية في الدولار الأمريكي.

وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات النقدية السائدة بالعملات الأجنبية الأخرى فإن الشركة تتأكد من أن صافى تعرضها لخطر العملات مضمون عند مستوى مقبول من خلال شراء أو بيع العملات الأجنبية بالأسعار الفورية عندما يكون ذلك ضروريا لمواجهة عدم التوازن قصير الأجل.

لم يتم تغطية إستثمارات الشركة في الشركات التابعة حيث أن مراكز العملات الخاصة بتلك الشركات تعتبر ذات طبيعة طويلة الأجل. هذا ولا تدخل الشركة في عقود تغطية مخاطر العملات الأجنبية.

٥-٥ خطر سعر الفائدة

تتبنى الشركة سياسة هدفها تخفيض مخاطر تقلبات سعر الفائدة لذا تقوم إدارة الشركة بدراسة بدائل التمويل المتاحة والتفاوض مع البنوك للحصول على أفضل الشروط المتاحة وكذا أفضل سعر فائدة ممكن ويتم عرض عقود الاقتراض على مجلس الإدارة هذا ويتم دراسة موقف التمويل وأعبائه بصفة دورية من قبل الإدارة العليا للشركة هذا ولا تدخل الشركة في عقود تغطية مخاطر أسعار الفائدة.

٥-٦ خطر أسعار السوق الأخرى

ينشأ خطر سعر أداة حقوق الملكية من أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع وتراقب إدارة الشركة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها بناءً على مؤشرات السوق أو التقييم الموضوعي للقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم .
وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار علي حده وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة.
إن الهدف الأساسي لإستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات. وتستعين الإدارة بالاستشاريين الخارجيين في هذا الشأن.
ووفقاً لهذه الإستراتيجية فإن بعض الاستثمارات تتم بغرض المتاجرة لأن أداؤها يمكن مراجعته بدرجة نشطة ويتم إدارتها علي أساس القيمة العادلة.

٥-٧ إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة علي ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.
ويتولي مجلس إدارة الشركة متابعة العائد علي رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي ربح الفترة / العام مقسوماً علي إجمالي حقوق المساهمين كما يراقب مجلس إدارة الشركة مستوي توزيعات الأرباح للمساهمين.
لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال العام. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة علي رأس المال الخاص بها.

شركة المسدس من التغير للتسوية والامتثال لتدويله

(شركة مساهمة مصرية)

(تاريخ الإيضاحات المقدمة للقرارات المالية المستقلة)

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

١- الأصول الثابتة

يشمل هذا البند في الآتي:-

الإجمالي	تخصيصات في أماكن مستأجرة	مولدات وآلات ومعدات	أجهزة مكتبية واتصالات	أثاث وجوهرات مكتبية	وسائل نقل وانتقال	مباني مقر الشركة	أرضى	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٦ ٥٢٠ ٢٠٠	١٣ ٥٠٩ ٤٩٧	١ ١٦٩ ٧٨١	١٤ ٥٦١ ٤٢٦	٨ ٦٢٩ ٦٧٧	٧ ٦٣٩ ٧٠٦	٤٦ ٧٨٩ ٣٠٠	٢٤ ٢١٠ ٨١٣	للكلفة في ٢٠١٢/١/١
٥ ٤٤٣ ٥٧١	-	٢ ٦٤٥ ١٢٨	١ ٨٠٧ ٠٥٢	٨٢١ ٣٩١	١٧٠ ٠٠٠	-	-	الإضافات خلال العام
(١ ٦٨٣ ٨٠٢)	-	(١ ٨٩ ٨٩٦)	(٨١٢ ٠٦٧)	(٥٩٦ ٨٣٩)	(٨٥ ٠٠٠)	-	-	الاستبعادات خلال العام
١٢٠ ٢٧٩ ٩٦٩	١٣ ٥٠٩ ٤٩٧	٣ ٦٢٥ ٠١٣	١٥ ٥٥٦ ٤١١	٨ ٨٥٤ ٢٢٩	٧ ٧٢٤ ٧٠٦	٤٦ ٧٩٩ ٣٠٠	٢٤ ٢١٠ ٨١٣	للكلفة في ٢٠١٢/١/٢/٣١
١٩ ٦٩٤ ٥٩٦	١ ٦٧٨ ٨٠٩	١ ١١٠ ٢١٩	٥ ٤٧٩ ٩٨٠	١ ٨٧٣ ٢٠٤	٥ ١٢٨ ٠٧٦	٤ ٤٢٤ ٣٠٨	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٢/١/١
١٥ ٢٩٥ ٤٥١	٢ ٧٠٩ ٣٠١	٦٧٧ ٣٠١	٣ ٤٣٠ ٢٩٥	٨٩٣ ٥١٥	١ ١٣٢ ٤٧٧	٦ ٤٥٢ ٥٦٢	-	إهلاك العام
(١ ٣٤٥ ٠٢٩)	-	(١ ٨٩ ٨٩٦)	(٧٦٦ ١٦٥)	(٣٨٤ ٧٧٦)	(٤ ١٩٢)	-	-	مجمع إهلاك الاستبعادات
٢٣ ٦٤٥ ٠١٨	٤ ٣٨٨ ١١٠	١ ٥٩٧ ٦٢٤	٨ ١٤٤ ١١٠	٢ ٣٨١ ٩٤٣	٦ ٢٥٦ ٣٦١	١٠ ٨٧٦ ٨٧٠	-	مجمع الإهلاك في ٢٠١٢/١/٢/٣١
٨٦ ٦٣٤ ٩٥١	٩ ١٢١ ٣٨٧	٢ ٠٢٧ ٣٨٩	٧ ٤١٢ ٣٠١	٦ ٤٧٢ ٢٨٦	١ ٤٦٨ ٣٤٥	٣٥ ٩٢٢ ٤٣٠	٢٤ ٢١٠ ٨١٣	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٢/١/٢/٣١
٩٦ ٨٢٥ ٦٠٤	١١ ٨٣٠ ٦٨٨	٥٩ ٥٦٢	٩ ٠٨١ ٤٤٦	٦ ٧٥٦ ٤٧٣	٢ ٥١١ ٦٣٠	٤٢ ٣٧٤ ٩٩٢	٢٤ ٢١٠ ٨١٣	صافي القيمة الدفترية في ٢٠١٢/١/٢/٣١

- تتضمن الأصول الثابتة أصول مملكة دفتريا بالكامل بلغت تكلفتها ٣٢٦ ٣٢٦ ٥ جنيه مصري في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (عام ٢٠١١ : ٢٠٠٧ : ٢ ٦٦٢ ٩٠٧ جنيه مصري).

٧- مشروعات تحت التنفيذ

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنيه مصري	جنيه مصري
٢٢١.٠٧٦	١.٠٩٥.٦٣٣
٢٢١.٠٧٦	١.٠٩٥.٦٣٣

إنشاءات المقر الجديد للشركة

٨- استثمارات في شركات تابعة

نسبة المسدد		نسبة		الشكل القانوني	
القيمة الدفترية	من قيمة المساهمة	القيمة الدفترية	من قيمة المساهمة		
٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%		
٥١٠.٠٠٠	٥١٠.٠٠٠	١٠٠	٥١	ش.م.م	شركة سوديك للخدمات العقارية
٥١٧.٣٣٤.٥١٦	٥١٧.٣٣٤.٥١٦	١٠٠	٩٩,٩٩	ش.م.م	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل)
٢.٩٩٩.٩٨٠	٢.٩٩٩.٩٨٠	١٠٠	٩٩,٩٩	ش.م.م	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري
٥٢٠.٨٤٤.٤٩٦	٥٢٠.٨٤٤.٤٩٦				

٩- استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع

نسبة المسدد		نسبة		الشكل القانوني	
القيمة الدفترية	من قيمة المساهمة	القيمة الدفترية	من قيمة المساهمة		
٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١		
جنيه مصري	جنيه مصري	%	%		
٤.٢٥٠.٠٠٠	٤.٢٥٠.٠٠٠	١٠٠	١,٠١	ش.م.م	الشركة المصرية لتنمية وإدارة القرى الذكية
١.٢٥٠	١.٢٥٠	٢٥	٠,٠٠٢٥	ش.م.م	شركة سوديك للجولف والتنمية السياحية
٢٦.١٥٢	٢٦.١٥٢	١٠٠	٠,٠٦	ش.م.م	شركة بفرلى هيلز لإدارة المدن والمنتجعات
٤.٢٧٧.٤٠٢	٤.٢٧٧.٤٠٢				

يعتبر التعرض لخطر السوق المرتبط للاستثمارات المتاحة للبيع محدود نظراً لأن هذه الاستثمارات تمثل أدوات حقوق ملكية غير متداولة في سوق نشط وبالجنيه المصري.

١٠- إستثمارات عقارية

بلغت صافى القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٨٣٥ ٨٣٥ ٦٥ جنيه مصرى وفيما يلى حركة الاستثمارات العقارية خلال العام :-

بيان	وحدات مؤجرة للغير	ملعب الجولف	أراضى ومبانى	الإجمالي
التكلفة	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
فى أول يناير ٢٠١٢	١ ٥٣١ ٢١٤	٩٩ ٣٧٧ ٥٣٣	٤ ١٣٥ ٠٠٠	١٠٥ ٠٤٣ ٧٤٧
أستبعادات خلال العام	-	-	(٤ ١٣٥ ٠٠٠)	(٤ ١٣٥ ٠٠٠)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١ ٥٣١ ٢١٤	٩٩ ٣٧٧ ٥٣٣	-	١٠٥ ٩٠٨ ٧٤٧
مجمع الاهلاك				
فى أول يناير ٢٠١٢	١٥٤ ٦٠٨	١ ٣٦٧ ٤٣٤	-	١ ٥٢٢ ٠٤٢
إهلاك العام	٣٠ ٦٢٤	١ ٨٢٣ ٢٤٦	-	١ ٨٥٣ ٨٧٠
فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٨٥ ٢٣٢	٣ ١٩٠ ٦٨٠	-	٣ ٣٧٥ ٩١٢
يخصم				
الانخفاض فى قيمة الاستثمارات العقارية (أ)	-	٣١ ٦٩٧ ٠٠٠	-	٣١ ٦٩٧ ٠٠٠
صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١ ٣٤٥ ٩٨٢	٦٤ ٤٨٩ ٨٥٣	-	٦٥ ٨٣٥ ٨٣٥
صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠١١	١ ٣٧٦ ٦٠٦	٦٦ ٣١٣ ٠٩٩	٤ ١٣٥ ٠٠٠	٧١ ٨٢٤ ٧٠٥

- (أ) يتمثل هذا البند فى قيمة الانخفاض فى قيمة ملعب الجولف البالغ ٣١ ٦٩٧ ٠٠٠ جنيه مصرى فى زيادة القيمة الدفترية لملاعب الجولف عن القيمة الاستردادية له والتي تم قياسها بناءً على القيمة الاستخدامية.
- هناك صعوبة فى تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المتعلقة بملعب الجولف بدرجة يعتمد عليها لأغراض الإفصاح وذلك نظراً لندرة هذا النشاط فى مصر ولعدم تداولها فى سوق نشط.
- تبلغ القيمة العادلة للوحدات المؤجرة للغير مبلغ ٧ ٥٣١ ٣٠٠ جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

١١- دفعات مقدمة لاقتناء إستثمارات عقارية

يتمثل البند البالغ قيمته ٢٦٠ ٥٢٣ ١٠٥ جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (عام ٢٠١١ :- مبلغ ٢٩٥ ٨١٢ ٨٥ جنيه مصرى) فى قيمة المبالغ المسددة لشركة سوديك سياك للاستثمار العقارى - شركة تابعة - تحت حساب شراء المبنى رقم (١) بمشروع The Polygon - بغرض تأجييره للغير - هذا وتبلغ إجمالى قيمة المبنى مبلغ ٨٥٠ ٧٠٤ ١٣١ جنيه مصرى وذلك وفقاً للعقد المبرم بين الشركة وشركة سوديك سياك للاستثمار العقارى بتاريخ ٥ يناير ٢٠١٠. وسوف يتم استلام المبنى خلال موعد أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ العقد ويتضمن هذا البند مبلغ ٤٦٢ ٢٩٥ ٥ جنيه مصرى يتمثل فى المبلغ المسدد تحت حساب مصاريف صيانة وإدارة وتشغيل المرافق العامة للمشروع الخاصة بالمبنى لمدة ثلاث سنوات.

١٢- عملاء وأوراق قبض - طويلة الأجل

يتمثل هذا البند في القيمة الحالية لأرصدة العملاء وأوراق القبض طويلة الأجل كما يلي :-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	عملاء
٣١ ١٧٩ ٩٣٣	٤٨ ٧٨٩ ٣٦٧	
٧٢١ ٣٢٥ ٢٧٥	١ ٢٤٠ ٢٥١ ٠٧٠	أوراق القبض
٧٥٢ ٥٠٥ ٢٠٨	١ ٢٨٩ ٠٤٠ ٤٣٧	
٤٢ ١٥٧ ٢٩٥	٤٦ ٣٩٨ ١٥٧	يخصم: فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
٧١٠ ٣٤٧ ٩١٣	١ ٢٤٢ ٦٤٢ ٢٨٠	

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة و المرتبطة بالعملاء وأوراق القبض بالإيضاح رقم (٤٦).

١٣- الأصول الضريبية المؤجلة الغير مثبتة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	خسائر ضريبية
١٨ ٣١٩ ١٠٠	-	
١٨ ٣١٩ ١٠٠	-	

- لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بالبند السابق وذلك نظراً لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية كافية يمكن من خلالها الإستفادة من هذا الأصل.

١٤- وحدات تامة جاهزة للبيع

يتمثل هذا البند في تكلفة الوحدات التامة الجاهزة للبيع وبيانها كما يلي :

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	تكلفة وحدات تجارية تامة
٤ ٢٦٢ ٨٠٥	٤ ٢٦٢ ٨٠٥	
٤٣ ٠١٤ ٩٥٠	٤٣ ٠١٤ ٩٥٠	تكلفة وحدات مشتراه بغرض إعادة البيع (١٤-١)
٤٧ ٢٧٧ ٧٥٥	٤٧ ٢٧٧ ٧٥٥	

(١٤-١) يتمثل البند في تكلفة شراء عدد ٦٣ وحدة بمشروع كازا (نصف تشطيب) تم شراؤها من شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري - شركة شقيقة - بغرض إعاده بيعها للغير.

١٥- أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند في إجمالي التكاليف الخاصة بالمشروعات الجاري تنفيذها وبيان هذه المشروعات كالتالي:

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
		تكاليف أعمال مشروع Allegria
٢٢١ ٣٣٤ ٣٥٥	١٢١ ٧١٨ ٥٦٠	تكلفة أرض الشركة المخطط استخدامها
٢٠٥ ٧٢٦ ٦٠٠	١٩٩ ٨٧١ ٣٠٦	تخطيط ومساحة وأشراف وابحات تربة
٧٣٣ ٠٧٣ ٤٢٦	٤٢٠ ٩٨٢ ٨٥٧	مباني ومرافق
٥٨ ٥٢٦ ٠٩٤	٩٦ ٨٨٥ ٢٨٠	تكاليف أخرى
٣٢ ٥٤٩ ١١٠	١٨ ١٥٠ ٧٢٨	فروق وحدات تم إعادة شراؤها (١٥ - ١)
١ ٢٥١ ٢٠٩ ٥٨٥	٨٥٧ ٦٠٨ ٧٣١	
		تكاليف أعمال مشروع WESTOWN
٦٩ ٠٦٤ ١٦٠	٦٥ ٧٦٧ ٥٢٢	تكلفة أرض الشركة المخطط استخدامها
٧٧ ٧١٥ ٦٣٧	٧٤ ٥٧٥ ١٧٣	تخطيط ومساحة وأشراف وابحات تربة
٨٧ ٨٤٩ ٩١٥	٢٢٣ ٠٤٠ ٨٨٧	مباني ومرافق
٢٧ ٨٦٨ ٨٧٥	٢٠ ٩٨٥ ٦٥١	تكاليف أخرى
٢٦٢ ٤٩٨ ٥٨٧	٣٨٤ ٣٦٩ ٢٣٣	
		تكاليف المرحلة الرابعة (أ، ب، ج) والمعارض وأخرى
٦٦ ٦٠٨ ٢٥٥	٦٤ ١٩٧ ٧١٥	تكلفة الأرض
١ ٠٩٧ ٨٥٢	١ ٠٩٧ ٨٥٢	تخطيط ومساحة وأشراف وابحات تربة
٢ ٧٧٥ ٦٦٥	٣ ١٤٩ ٨٥٤	مباني ومرافق
٣٧٤ ٣٤٦	٣٧٤ ٣٤٦	تكاليف أخرى
٧٠ ٨٥٦ ١١٨	٦٨ ٨١٩ ٧٦٧	
١ ٥٨٤ ٥٦٤ ٢٩٠	١ ٣١٠ ٧٩٧ ٧٣١	

(١٥ - ١) يتمثل البند البالغ رصيده في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ١٨ ١٥٠ ٧٢٨ جنيه مصري (عام ٢٠١١ : مبلغ ٣٢ ٥٤٩ ١١٠ جنيه مصري) في قيمة التكاليف الإضافية لإعادة إقتناء بعض وحدات مشروع ألجريا.

١٦- عملاء وأوراق قبض - متداولة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٢٥ ٨٩٦ ٥٧٤	٢٢٩ ٤٠٩ ٤٤٧	عملاء (١٦ - ١)
٧٥٨ ٢٩٤ ٧٥٧	٨١٥ ٥٦٧ ٥١٨	أوراق قبض
٨٨٤ ١٩١ ٣٣١	١ ٠٤٤ ٩٧٦ ٩٦٥	
٩ ٦٤٠ ٦٦٨	٥ ٩٢٨ ٥٥٣	يخصم: فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض
٨٧٤ ٥٥٠ ٦٦٣	١ ٠٣٩ ٠٤٨ ٤١٢	
(٢٠٠ ٠٠٠)	(٢٠٠ ٠٠٠)	خسائر الإنخفاض في قيمة العملاء وأوراق القبض
٨٧٤ ٣٥٠ ٦٦٣	١ ٠٣٨ ٨٤٨ ٤١٢	

١٦- ١ يتضمن البند مبلغ ٩٥,٣٦٥ مليون جنيه مصري قيمة المديونية المستحقة على شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار (شركة تابعة) .

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بالعملاء وأوراق القبض بالإيضاح رقم (٤٦).

١٧- المستحق على أطراف ذات علاقة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٤٥ ٥٩٥ ١٥٨	٦٠١ ٥٨٤ ٤٧٠	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل) - شركة تابعة (إيضاح رقم ١٥٢-١)
٢١٤ ٨٥٨	٥٢٧ ٠٢٣	شركة سوديك جاردن سيتي للتنمية والاستثمار - شركة تابعة
٢ ٩٤٩ ١١٩	٤ ٧٣٠ ٤٣٦	شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح - شركة تابعة
١٠ ٨٢٠ ١٥٢	٨ ٠٢٣ ٤٩١	شركة موف إن للمقاولات المتطورة - شركة تابعة
١٨ ٦٧٢ ٢٨٤	٢٠ ٩٨٢ ١٨٢	شركة اليسر للمشروعات والتنمية الزراعية - شركة تابعة
٢٤٨ ٤٠٧ ٤٥٠	٢٥٣ ٣٥٤ ٧٥٥	شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقارى - شركة تابعة
١٦ ٦٥٩ ٠٧٢	٩٧ ٢٣٤ ٠٥٦	شركة سوديك سياك للاستثمار العقارى - شركة تابعة
٣٧٥ ٦٥٥ ٢٩٣	٣٩٢ ٧٠٩ ٥٩٨	شركة سوديك سوريا - شركة تابعة (١٧- أ)
٤٤ ١٠٦ ٥٦٦	٤٧ ٩٩٢ ٠٢٨	شركة فوريتين للاستثمار العقارى - شركة تابعة (١٧- ب)
١٥ ٨٩٧	١٩ ٥٢٩ ٩٣٨	شركة لاميرون للاستثمار العقارى - شركة تابعة
٢٩ ٣٦٠ ٨١٠	٢٤ ٨٥٩ ٥١٧	شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات - شركة تابعة
١١ ٦٨٢ ٦٨٠	٢٠ ٠٧٦ ٩٠٣	شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقارى المحدودة - مشروع مشترك
٤٦٥ ٠٢٤	١ ٩٤٨ ٨٢٩	شركة تجارة للمراكز التجارية - شركة تابعة
١١ ٥٨١ ٩٣٥	١٤ ٦٤٧ ٨٤١	شركة سوديك للجولف والتنمية السياحية - شركة تابعة
١٦٧ ٤٣٤	١٣٥ ٣٢٨	شركات أخرى ذات علاقة
١ ٣١٦ ٣٥٣ ٧٣٢	١ ٥٠٨ ٣٣٦ ٣٩٥	

١٧-أ بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا - شركة سورية ذات مسؤولية محدودة - مملوكة بنسبة ٩٩% لشركة فورتين للاستثمار العقاري المملوكة بالكامل لاحدى الشركات التابعة وذلك بغرض إقتناء حصة قدرها ٥٠% في رأس مال شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - شركة سورية ذات مسؤولية محدودة ويتضمن الرصيد المستحق على شركة سوديك سوريا مبلغ ١٥٠ ٧٢٧ ١٢٢ جنيه مصرى معادل لمبلغ ١٩,٥ مليون دولار أمريكى والمحول الى شركة سوديك سوريا بتاريخ ١٥ سبتمبر ٢٠١٠ وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٥ سبتمبر ٢٠١٠ .

١٧-ب يتضمن الرصيد المستحق على شركة فورتين للاستثمار العقاري مبلغ ٢٣١ ٢٩٥ ٤٧ جنيه مصرى معادل المبلغ ٦٩٤ ٥١٤ ٧ دولار أمريكى بغرض تمويل شركه بالميرا سوديك (مشروع مشترك) كدفعة من القرض المعبرى Bridge Loan البالغ إجماليه ٢٥ مليون دولار أمريكى وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٢٧ أكتوبر ٢٠١٠ .

١٧-ج ومع الأخذ فى الاعتبار ما ورد بالفقرتين ١٧-أ و ١٧-ب فان اجمالي الارصدة المستحقة على شركات ذات علاقة متعلقة بالاستثمار فى شركات ومشروعات الشركة فى الجمهورية العربية السورية بلغ رصيدها فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٥٢٩ ٧٧٨ ٤٦٠ جنيه مصرى.

واخذاً فى الاعتبار ما تتعرض له الجمهورية العربية السورية من أحداث فى الوقت الحالى والتي اثرت تأثيراً ملموساً على القطاعات الاقتصادية بوجه عام ومن المحتمل ان تؤدي الى انخفاضاً ملموساً فى الأنشطة الاقتصادية مما قد يؤدي الى تأثير جوهري على عناصر الأصول والالتزامات والقيم الاستردادية لها وكذا نتائج الاعمال خلال الفترات القادمة فانه يتعذر فى الوقت الراهن تحديد حجم هذا التأثير على عناصر القوائم المالية حيث يعتمد حجم تأثير الاحداث المشار اليها على المدى المتوقع والفترة الزمنية التي ينتظر عندها انتهاء هذه الاحداث وما يترتب عليها من اثار .

هذا وعلى الرغم من الاحداث التي تتعرض لها الجمهورية العربية السورية والمشار اليها فى الفقرة السابقة فان إدارة الشركة ترى ان الأرصدة المستحقة لها لدى المشروعات والشركات فى الجمهورية العربية السورية مضمونة وقابلة للاسترداد بالكامل حيث ان القيم العادلة لاصول وموجودات تلك المشروعات تفوق القيم الدفترية للاستثمارات والأرصدة المدينة المستحقة على الشركات فى الجمهورية العربية السورية وذلك بناء على تقارير التقييم الصادرة من خبير تقييم عقاري مستقل خلال شهرى ديسمبر ٢٠١٢ ويناير ٢٠١٣ كما انه بصفه عامة لا توجد قيود على نقل ملكية هذه الاراضي سوى ما يتعلق بالرهن على بعض هذه قطع الاراضى لصالح البنوك المقرضة هذا وتجدر الاشارة الى ان القيم العادلة لاصول المشروع تكفي لسداد كافة التزاماته وكذا تغطية قيمة الاستثمارات وسداد الارصدة المستحقة للشركات ذات العلاقة ولا يوجد لدى الشركة اى معلومات تفيد بمشكلات تتعلق بحيازة وملكية هذه الاراضي.

١٨- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
١٩٧ ٥١٠ ٢٧٦	١٦٣ ٦٦٦ ٩٤٢	دفعات مقدمة للمقاولين والموردين
٣ ٧٦٣ ٧٥٠	٣ ٩٣٣ ٥٦٣	أتعاب إدارة مستحقة (١٨ - ١)
٧٨ ٢٨٠ ٥٥٠	٧٧ ٤١٠ ٤٨٠	مصروفات مدفوعة مقدماً
٩٤٢ ٣٠١	٢ ٤٧٨ ٤٨٢	تأمينات لدى الغير
٥ ٢٦٧ ٢٥٦	٥ ٣٢٣ ٧١٠	المستحق على صندوق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين (١٨-٢)
٣ ٧٧٧ ٥٣٢	٨ ٥٢٥ ٣٤٩	أرصدة مدينة أخرى
٢٨٩ ٥٤١ ٦٦٥	٢٦١ ٣٣٨ ٥٢٦	
(٣٥٥ ١٥٧)	(٣٥٥ ١٥٧)	خسائر الإنخفاض في قيمة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى
٢٨٩ ١٨٦ ٥٠٨	٢٦٠ ٩٨٣ ٣٦٩	

١٨-١ تقوم الشركة بأعمال إدارة شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - شركة سورية ذات مسؤولية محدودة والتي تساهم فيها شركة سوديك سوريا - شركة تابعة - بنسبة ٥٠% وفقاً لاتفاقية الشركاء المبرمة بين هذه الشركة التابعة وشركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٠.

١٨-٢ يتمثل البند في قيمة المستحق على صندوق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين والمتمثل في قيمة توزيعات أرباح أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ طبقاً لقرار الجمعية العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١١ والفوائد المتعلقة بها.

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان والعملة المرتبطة بالمدينون الآخرون بالإيضاح رقم (٤٦).

١٩- نقدية بالبنوك والصندوق

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٢٠ ٧١٥ ٠٠٠	١٠٣ ٤٩٦ ٤٥٠	بنوك - ودائع لأجل (١٩ - ١)
٦٦ ٥٣٧ ٢٠٦	١٣٧ ٦٠٦ ٧٨١	بنوك - حسابات جارية
١٧ ١٦٨ ٥٣٠	٢٦ ٩٦٧ ٧٨٤	شيكات تحت التحصيل
٧٤٧ ٠٠٨	٧٠٢ ٤٣٨	نقدية بالصندوق
٤٠٥ ١٦٧ ٧٤٤	٢٦٨ ٧٧٣ ٤٥٣	

١٩-١ تتضمن الودائع مبلغ ٥٠ مليون جنيه مصري محتجزة ضماناً للتسهيلات الممنوحة للشركة من بعض البنوك التجارية ، تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة للأصول المالية بالإيضاح رقم (٤٦).

- ولأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية المستقلة يتمثل بند النقدية وما في حكمها في الآتي :-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصري	جنيه مصري	النقدية بالبنوك والصندوق
٤٠٥ ١٦٧ ٧٤٤	٢٦٨ ٧٧٣ ٤٥٣	
		يخصم:
٥٤ ١٩٨ ٠٠٠	٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	نقدية مجانية (ضمان التسهيلات)
٣٥٠ ٩٦٩ ٧٤٤	٢١٨ ٧٧٣ ٤٥٣	النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية المستقلة

٢٠- مخصص استكمال أعمال

تتمثل الحركة على المخصص خلال العام في الآتي :-

الرصيد	المخصصات	المستخدم	المكون	الرصيد	
في ٢٠١٢/١٢/٣١	انتفى الغرض منها	خلال العام	خلال العام	في ٢٠١٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص استكمال أعمال (٢٠-١)
١٢٧ ١٦٦ ٠٨٥	(٢٤ ٤٦٢ ٧٧٨)	(٦٥ ٧٧٥ ٧٢٧)	٧٥ ٩٧٥ ٨٢٢	١٤١ ٤٢٨ ٧٦٨	
١٢٧ ١٦٦ ٠٨٥	(٢٤ ٤٦٢ ٧٧٨)	(٦٥ ٧٧٥ ٧٢٧)	٧٥ ٩٧٥ ٨٢٢	١٤١ ٤٢٨ ٧٦٨	

(٢٠-١) مكون لمواجهة التكاليف المتوقعة لإستكمال تنفيذ الأعمال التي تم تسليمها والمتوقع تكبدها وإتمام الإنفاق عليها خلال الاعوام القادمة.

٢١- مخصصات

الرصيد	المستخدم	المكون	الرصيد	
في ٢٠١٢/١٢/٣١	خلال العام	خلال العام	في ٢٠١٢/١/١	
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	مخصص مطالبات متوقعة
٢٢ ٤٥١ ١٨٨	-	١٦ ٢٩٠ ٦٤٧	٦ ١٦٠ ٥٤١	
٢٢ ٤٥١ ١٨٨	-	١٦ ٢٩٠ ٦٤٧	٦ ١٦٠ ٥٤١	

- يتعلق مخصص التزامات متوقعة بمطالبات متوقعة من بعض الأطراف فيما يتعلق بأنشطة الشركة، وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف.
- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة نظراً لأن إدارة الشركة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

٢٢- بنوك - تسهيلات ائتمانية

يتمثل هذا البند في الآتي:-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنية مصرى	جنية مصرى	
-	١٥ ٩١٦ ٤٠٤	قيمة المستخدم من التسهيل الائتماني الممنوح للشركة من بنك عودة بمبلغ ٤٥,٥ مليون جنية مصرى بمعدل فائدة ١,٧٥% سنوياً علاوة على سعر الفائدة الدائنة على الوديعة الضامنة وهذا التسهيل مضمون بموجب ودائع بمبلغ ٥٠ مليون جنية مصرى.
٥١ ٢٥٦ ٨٢٠	-	قيمة المستخدم من التسهيل الائتماني الممنوح للشركة من بنك الاسكندرية بموجب عقد تسهيل موقع خلال الربع الثالث من عام ٢٠١١ باجمالى مبلغ ٨,٥ مليون دولار أمريكى بمعدل فائدة ٣,٢٥% سنوياً وتضاف مع كافة المصاريف على الرصيد المدين شهرياً وهذا التسهيل مضمون بموجب ودائع دولارية بمبلغ ٩ مليون دولار أمريكى وتم اقفال التسهيل بتاريخ ١٩ يوليو ٢٠١٢.
-	١٩ ٠٠٠ ٠٠٠	قيمة المستخدم من التسهيل الائتماني الممنوح للشركة من بنك عودة بمبلغ ٥٠ مليون جنية مصرى بمعدل فائدة ٢,٧٥% سنوياً علاوة على متوسط الكوريدوار ويحد أدنى ١٢,٥%.

٥١ ٢٥٦ ٨٢٠

٣٤ ٩١٦ ٤٠٤

٢٣- عملاء - دفعات حجز

يتمثل هذا البند في قيمة دفعات الحجز والتعاقد للوحدات والأراضي وبيانها كما يلي:-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٧٨٥ ٨٠٤	٧٨٥ ٨٠٤	دفعات حجز وتعاقد وأقساط وحدات سكنية (المنطقة الرابعة)
٦٧٦ ٥٩٩	٦٧٦ ٥٩٩	دفعات حجز أراضي (المنطقة الرابعة)
٢ ١٨٥ ٤٢٣ ٢٧٦	١ ٤٢١ ٤٦٣ ٨٢٦	دفعات حجز - مشروع Allegria
٢٢٢ ٢٦٧ ٦٧٩	٢١٢ ٠٥٦ ٧٩٢	دفعات حجز - مشروع Forty West
٢٩٠ ٤٩٦ ٦٣٣	١ ٠٢٥ ٢١٩ ٢٧٨	دفعات حجز - مشروع Westown Residences
٢٠ ٠٠٩ ٠٣٨	٤٧ ٣٨٧ ٨٨٥	دفعات حجز - Casa
٢ ٧١٩ ٦٥٩ ٠٢٩	٢ ٧٠٧ ٥٩٠ ١٨٤	

٢٤- مقاولون وموردون وأوراق دفع

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٦١ ٨٥٤ ٧١٧	٧٦ ٥٥٠ ٢٣٣	مقاولون
٥ ٢٠٨ ٩٣٧	١١ ٢٠٠ ٢٥٨	موردون
٦١ ٣١٧ ٤٤٠	٤٢ ٧٩٠ ٩٥٧	أوراق دفع (١-٢٤)
١٢٨ ٣٨١ ٠٩٤	١٣٠ ٥٤١ ٤٤٨	
٣ ٧١٤ ١٧٧	٢ ٩٤٧ ١٨٤	
١٢٤ ٦٦٦ ٩١٧	١٢٧ ٥٩٤ ٢٦٤	

يخصم : فوائد غير مستهلكة - أوراق دفع

١-٢٤ يتضمن البند مبلغ ٩,٦٧ مليون جنيه مصرى قيمة الدائنية المستحقة لشركة سوديك سيباك للاستثمار العقارى (شركة تابعة).

- تم الإفصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المرتبطة بالموردين والمقاولين وأوراق الدفع ضمن الإيضاح رقم (٤٦).

٢٥- المستحق لأطراف ذات علاقة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١ ٥٩٩ ٢٩١	٣ ٤٥٨ ٨٤٢	شركة موف إن للمقاولات المتطورة - شركة تابعة
٣ ٠٧٩ ٣٧٧	٣ ٠٣٨ ١٩٤	شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح - شركة تابعة
١٥ ١٩١ ٨٩٤	٣٩ ٤٠٩ ٦٢٨	شركة سوديك سيباك للاستثمار العقارى - شركة تابعة
-	٥٥ ٦٠٠ ٠٠٠	شركة تجارة للمراكز التجارية - شركة تابعة
٢ ٩٣٨ ١٣٥	٢ ٧١٢ ٦٦٠	شركة سوديك للخدمات العقارية - شركة تابعة
٨٠٥ ٦١٧	١ ٦٧٧ ١٠٣	شركات أخرى ذات علاقة
٢٣ ٦١٤ ٣١٤	١٠٥ ٨٩٦ ٤٢٧	

٢٦- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	مصرفات مستحقة
٩٢ ١٤٤ ٩٠٤	١٣٣ ٩٢٨ ٦١٣	دائنو إدارة وتشغيل وصيانة مشروعات
٦٦ ٥٣٤ ٥٠٠	٨٤ ١٥٩ ٩٦٢	عملاء شركة بفرلى هيلز - مساهمات رأس المال
٤ ٢٩٦ ٣٣٥	-	تأمينات محصلة من العملاء - مقابل تعديلات
٩ ١٩٦ ٠٣٤	١٧٢ ٦٠٠	عملاء - أرصدة دائنة مشروع Polygon
٩ ٥٦٩ ٨٣٥	٩ ٣٦٧ ٠٣٧	التزام مقابل معاملات المدفوعات المبنية علي أسهم المسددة نقداً -
١٥٧ ٣٩٠	٦٣٣ ٢٦١	مديرين تنفيذيين
٣ ٤١٣ ٤٥٦	٣ ٤١٣ ٤٥٦	شركة بنيان للتنمية والتجارة
٣٠ ٠٥٤ ٧٢٠	٢٤ ٦٦٦ ٥١٨	عملاء - إلغاءات
٩١ ٦٤٣	٩١ ٦٤٣	دائنو توزيعات
١ ٥٩٢ ٨٢٤	١٤ ٢٥٠ ٧٨٦	مصلحة الضرائب
١ ٤٥٣ ٦٠٨	٢ ٥٦٢ ٥٩١	بدل اجازات مستحقة
٣ ٦٢٥ ٤٩٧	٥ ٤٨٤ ٦١٤	دائنون متنوعون
٢٢٢ ١٣٠ ٧٤٦	٢٧٨ ٧٣١ ٠٨١	

- تم الافصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنون بالايضاح رقم (٤٦).

٢٧- رأس المال

- حدد رأس المال المرخص بمبلغ ٢ ٨٠٠ مليون جنيه مصرى ، ورأس المال المصدر بمبلغ ٣٩٢ ٧٠٥ ٣٦٢ جنيه مصرى مسدد بالكامل موزعة على عدد ٩٠ ٦٧٦ ٣٤٨ سهم قيمة كل سهم ٤ جنيه مصرى.

- بتاريخ ٢٧ يناير ٢٠١١ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تجزئة القيمة الاسمية لسهم الشركة البالغة عشرة جنيه مصرى لتصبح القيمة الاسمية للسهم ٤ جنيه مصرى.

وجدير بالإشارة انه بتاريخ ٣ مارس ٢٠١١ وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية على قيام ادارة الشركة في السير في اجراءات اصدار اسهم راس مال الشركة المصدر لعدد ٩٠ ٦٧٦ ٣٤٨ سهم اسمي عادى نقدي بقيمة اسمية قدرها ٤ جنيه مصري للسهم (بعد التجزئة) بزيادة قدرها ٢ جنيه مصري مسدد من الاحتياطي القانوني وفقا للقوائم المالية للشركة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. وبذلك يصبح رأس المال المصدر والمسدد بالكامل ٣٩٢ ٧٠٥ ٣٦٢ جنيه مصري موزعاً على عدد ٩٠ ٦٧٦ ٣٤٨ سهم. وقد تم التأشير بالسجل التجاري للشركة بذلك بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١١.

وفيما يلي الهيكل الحالي لرأس مال الشركة :-

نسبة المساهمة	قيمة الأسهم	عدد الاسهم	اسم المساهم
%	جنيه مصري		
١٥,٥٩	٥٦ ٥٤٤ ٩١٢	١٤ ١٣٦ ٢٢٨	شركة أكتوبر بروبتي ديفلوبيمنت ليمتد
١٢,٣٩	٤٤ ٩٥١ ٥٨٠	١١ ٢٣٧ ٨٩٦	شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة
٣,٥٨	١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٣ ٢٥٠ ٠٠٠	حساب الائتابة والتحفيز للعاملين والمديرين
٦٨,٤٤	٢٤٨ ٢٠٨ ٩٠٠	٦٢ ٠٥٢ ٢٢٤	مساهمون اخرون
١٠٠	٣٦٢ ٧٠٥ ٣٩٢	٩٠ ٦٧٦ ٣٤٨	

٢٨- الإحتياطي القانوني

وفقاً للنظام الاساسي للشركة يتم استقطاع مبلغ ٥% من صافي الربح ويوقف هذا الاستقطاع متى بلغ الإحتياطي نصف رأس مال الشركة المصدر، ويتمثل الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ في الآتي:-

بيان

رصيد الإحتياطي القانوني في ٢٠٠٣/١/١

يضاف:

٤ ٦٢٧ ٣٧٤	زيادة الإحتياطي القانوني بالفرق بين القيمة الاسمية لأسهم الخزينة وتكلفتها الفعلية (طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٣).
١٢٣ ٤٠٩ ١٥١	زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة خلال عام ٢٠٠٦ (إيضاح رقم ٢٩).
٥ ٠٠٠ ٠٠٠	زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال خلال عام ٢٠٠٧ في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة (إيضاح رقم ٢٩).
٢ ٣٣٩ ٣٥٠	زيادة الإحتياطي القانوني بمبلغ ٥% من صافي ربح عام ٢٠٠٨.
٣٩ ٤٤٦ ٣٦٥	زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة خلال عام ٢٠١٠ (إيضاح رقم ٢٩).

يخصم:

المبلغ المستخدم لزيادة رأس المال المصدر خلال عام ٢٠١١ (إيضاح رقم ٢٧).

٢

١٨١ ٣٥٢ ٦٩٣

٢٩- احتياطي خاص - علاوة إصدار الأسهم

يتمثل الرصيد في قيمة المتبقى من قيمة علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال لعدد ١١ مليون سهم خلال عام ٢٠٠٦ وعلاوة إصدار أسهم الزيادة لعدد مليون سهم لنظام الأثابة والتحفيز خلال عام ٢٠٠٧ وعلاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال لعدد ١٤٣ ٨٥٧ ٧ سهم خلال عام ٢٠١٠ وذلك بعد خصم ما تم تعليته على الإحتياطي القانوني وكذا بعد خصم مصروفات إصدار الأسهم الخاصة بتلك الزيادة وكذا بعد ماتم تعليته على رأس المال وفقا لقرار الجمعية العامة غير العادية وذلك على النحو التالي :-

جنيه مصرى

بيان

إجمالى قيمة علاوات إصدار أسهم زيادة رأس المال المحصلة لعامى ٢٠٠٦ و ٢٠١٠ ١ ٤٥٥ ٠١٧ ٣٤٠

يضاف:

٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠

علاوة إصدار أسهم نظام اثابة وتحفيز العاملين المصدرة خلال عام ٢٠٠٧

يخصم:

(١٦٧ ٨٥٥ ٥١٦)

- المعلى على الإحتياطي القانوني

(٥٥ ٢٤٠ ٢٥٥)

- مصروفات مرتبطة بزيادات رأس المال

(٥ ٠٠٠ ٠٠٠)

- المستخدم لزيادة رأس المال فى عام ٢٠٠٨

١ ٣١٦ ٩٢١ ٥٦٩**٣٠- أسهم خزينة**

بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١١ وافق مجلس إدارة الشركة على شراء أسهم خزينة لعدد مليون سهم بسعر ١٨ جنيه مصرى للسهم (القيمة الاسمية للسهم ٤ جنيه للسهم) بإجمالى مبلغ ١٨ ٠١٨ ٠٠٠ جنيه مصرى وذلك من أسهم الشركة المطروحة بالبورصة وتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠١٢ وافق مجلس إدارة الشركة على بيع تلك الاسهم وقد تم البيع بمبلغ ٨٦٧ ٧١٠ ٢١ جنيه مصرى ونتج عنه أرباح بيع أسهم خزينة بمبلغ ٨٦٧ ٨٦٢ ٣ جنيه مصرى.

٣١- أسهم محتفظ بها لصالح نظام الإثابة والتحفيز

يتمثل البند في المتبقى من قيمة المسدد بواسطة الشركة مقابل إصدار عدد مليون سهم عادي بقيمة عادلة ١٠٠ جنيه مصري للسهم (قبل التجزئة) لصالح ويأسم حساب اثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة والمحتفظ بها لدى البنك العربي الأفريقي الدولي .

بيان

مقابل تمويل عدد مليون سهم من أسهم نظام الإثابة والتحفيز بقيمة عادلة ١٠٠ جنيه مصري
للسهم (قبل التجزئة) خلال عام ٢٠٠٧.

يخصم:

مقابل عدد ٢٠٠ ٠٠٠ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الإثابة والتحفيز خلال
ديسمبر ٢٠٠٧ سدد عنها للشركة مبلغ ١٥ مليون جنيه مصري بواقع ٧٥ جنيه مصري
للسهم (قبل التجزئة).

٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠

٣٢- المجنب لحساب نظام الإثابة والتحفيز

يتمثل البند في قيمة الرصيد المتبقى من الفرق بين القيمة العادلة للسهم في تاريخ منح الاسهم والقيمة التي يتحملها المستفيدين من نظام إثابة وتحفيز المديرين والعاملين بالشركة عن الأسهم المصدرة خلال عام ٢٠٠٧ بالإضافة إلى قيمة نصيب أسهم الإثابة في توزيعات الأرباح وذلك كما يلي :-

بيان

يمثل الفرق بين القيمة العادلة للأسهم الممنوحة للمستفيدين من نظام الإثابة والتحفيز لعدد
مليون سهم (تخصص على مدار ٥ سنوات) لمدة ٦٠ شهر وسعر السهم المتفق عليه وفقاً
لنظام الإثابة والتحفيز في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

يخصم:

قيمة الفرق بين القيمة العادلة في تاريخ منح الاسهم وسعر السهم المتفق عليه وفقاً لنظام
الإثابة والتحفيز لعدد ٢٠٠ ٠٠٠ سهم تم بيعها لصالح المستفيدين خلال ديسمبر ٢٠٠٧.

٢٠ ٠٠٠ ٠٠٠

يضاف:

قيمة نصيب أسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين في توزيعات الأرباح المعلنة وفقاً لقرار الجمعية
العامة العادية المنعقدة بتاريخ ١٢ إبريل ٢٠١١ بواقع ٤ جنيه مصري للسهم * .

٥٦ ٤٥٥

٢٥ ٣٢٣ ٧١١

قيمة العوائد المستحقة لأسهم نظام إثابة وتحفيز العاملين في توزيعات الأرباح.

* وفقاً لنظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين يتم تخفيض سعر السهم للمستفيد البالغ
٧٥ جنيه مصري (قبل التجزئة) بقيمة الأرباح الموزعة على المساهمين خلال مدة النظام.

٣٣- قروض طويلة الاجل

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنية مصرى	جنية مصرى

٣٠١ ٥٤٨ ٦٢٥ ٣٦٣ ٥٢٦ ٦٩٥

فى نهاية عام ٢٠١٠ قامت الشركة بابرام عقد مع بنك الاسكندرية للحصول على قرض متوسط الاجل بمبلغ ٤٣٥ مليون جنيه مصرى بغرض تمويل جزء من بناء مشروع الجريا وبنيتها التحتية بحيث يمنح البنك بموجب هذا العقد تمويل جديد بمبلغ ٣٥٠ مليون جنيه مصرى بالاضافة الى مبلغ ٨٥ مليون جنيه مصرى والتي سبق منحها بموجب عقد التسهيلات المؤرخ فى ٢٢ فبراير ٢٠٠٩ وفى نهاية عام ٢٠١٢ تم تعديل عقد التمويل متوسط الاجل وذلك بالشروط والضمانات الاتية :-

مدة القرض :- أربع سنوات وتسع أشهر اعتباراً من تاريخ التوقيع على عقد القرض وتنتهى فى ٣٠ يونيو ٢٠١٥.

فترة السحب :- تبدأ فى ٢٧ سبتمبر ٢٠١٠ وتنتهى فى ٣٠ نوفمبر ٢٠١٢.

فترة السماح :- ثلاثون يوماً تبدأ من تاريخ انتهاء فترة الاستخدام.

طريقة السداد :- يتم السداد على عدد (١١) أقساط ربع سنوية غير متساوى القيمة وذلك وفقاً للبرنامج الموضح بالعقد.

سعر العائد :- سعر الكوريدور للاقراض المعلن من قبل البنك المركزى مضافاً اليه ٢,٨٥ %.

الضمانات :-

أ- التوقيع على سند أدنى بكامل قيمة القرض البالغ قدره ٤٣٥ مليون جنيه مصرى

ب- رهن أسهم شركة اليسر للمشروعات والتنمية الزراعية (شركة تابعة)

ج - احتفاظ البنك بحساب إيرادات لمشروع الجريا باسم الشركة المتمثلة فى أوراق تجارية تمثل التدفقات النقدية الواردة للمشروع بأجمالى مبلغ ١,٣٢ مليار جنيه مصرى وذلك طول مدة سريان التسهيل.

د- رهن عقارى من الدرجة الاولى على قطعة أرض الكائنة فى الكيلو ٤٣ طريق القاهرة / الاسكندرية الصحراوى والتي تبلغ مساحتها ٣٠٠ فدان المملوكة لشركة اليسر للمشروعات والتنمية الزراعية (شركة تابعة).

٣٠١ ٥٤٨ ٦٢٥ ٣٦٣ ٥٢٦ ٦٩٥

- ١٠٧ ١٤٤ ٧١٠

٣٠١ ٥٤٨ ٦٢٥ ٢٥٦ ٣٨١ ٩٨٥

يخصم :- الجزء قصير الاجل

٣٤- أوراق دفع -طويلة الأجل

يتمثل البند في الآتي:-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١١٩ ٢٦٧ ٩٥٥	٨٦ ١٤٤ ٤٤٥
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمستحقة السداد خلال الفترة من ٢٠١٤/٥/٢ حتى ٢٠١٦/٥/٢.	
١٦ ٧٠٠ ٧٩٩	٧ ٠٣٣ ٣٤٨
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة لشركة سوديك سيالك للاستثمار العقاري والمستحقة السداد خلال الفترة من ٢٠١٤ حتى ٢٠١٥ (٣٤-١).	
١٣٥ ٩٦٨ ٧٥٤	٩٣ ١٧٧ ٧٩٣
(٢٢ ٠٤٣ ٤٨٤)	(١٣ ٢٢٦ ٠٩١)
١١٣ ٩٢٥ ٢٧٠	٧٩ ٩٥١ ٧٠٢

فوائد غير مستهلكة - أوراق دفع

٣٤-١ يتمثل هذا المبلغ في قيمة الشيكات الصادرة لشركة سوديك سيالك للاستثمار العقاري - شركة تابعة - تحت حساب شراء مبنى رقم (١) بمشروع The Polygon وفقاً لما هو وارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١١) أعلاه .
- تم الإفصاح عن المخاطر المرتبطة بخطر الائتمان المرتبط بأوراق الدفع طويلة الأجل بالإيضاح رقم (٤٦).

٣٥- الإلتزامات الضريبية المؤجلة

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١
جنيه مصرى	جنيه مصرى
١ ٨٨٩ ٨٢٢	١ ٤٥٦ ٦١٩
١ ٨٨٩ ٨٢٢	١ ٤٥٦ ٦١٩

الأصول الثابتة

الضريبة التي ينشأ عنها إلتزام

٣٦- المبيعات (بالصافي)

تقع أنشطة الشركة في قطاع رئيسي واحد من النشاط يتمثل في مبيعات الوحدات العقارية والأراضى ولذلك فالتحليل القطاعي للأصول أو الإلتزامات يعتبر غير ملائم. هذا ويمكن تحليل إيرادات الشركة كما يلي:-

٢٠١١	٢٠١٢
جنيه مصرى	جنيه مصرى
٦٤٣ ٦٤٣ ٣٥٦	١ ٣٠٣ ٨١٧ ٤٤٠
-	٢١ ٨٤٤ ٦٩٤
٣٢ ٦٤٢ ٨٩٢	٤٤ ١٦٣ ٢٢٣
٦٧٦ ٢٨٦ ٢٤٨	١٣ ٣٦٩ ٨٢٥ ٣٥٧
(٦٣ ٦١٨ ١١٣)	-
(٩٦ ٢٤٩ ٠٤٤)	-
٥١٦ ٤١٩ ٠٩١	١ ٣٦٩ ٨٢٥ ٣٥٧

مبيعات فيلات مشروع الجريا

مبيعات بمشروع فورتي ويست

مبيعات أراضى (٣٦-١)

مردودات مبيعات الجريا

مردودات مبيعات أراضى

٣٦-١ يتضمن البند قيمة قطعة أرض بلغ إجماليها ٣١٣ ٢٨٩ ٢ جنيه مصري بعد خصم مبلغ ١٣١ ٢٩٩ جنيه مصري مقابل السداد المؤجل والتي قامت الشركة ببيعها الى شركة بفرلى هيلز لإدارة المدن والمنتجات - شركة تابعة - وفقاً للعقد المبرم بين الشركتين بتاريخ ١ يناير ٢٠١٢ وقد تم تسليم هذه الأرض بتاريخ ٣١ يناير ٢٠١٢.

كما يتضمن البند قطعة أرض بلغ إجماليها ٤٤ مليون جنيه مصري بعد خصم مبلغ ٣٢٩ ٦٩٤ ٥ جنيه مصري مقابل السداد المؤجل والتي قامت الشركة ببيعها الى شركة لاميرون للاستثمار العقاري - شركة تابعة - وفقاً للعقد المبرم بين الشركتين بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٢ وقد تم تسليم هذه الأرض بتاريخ ٦ مايو ٢٠١٢.

٣٧- تكلفة المبيعات

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٥٤١ ٣٦٤ ٥١٧	٨٤٦ ٠٧٣ ٠٣٩	تكلفة مبيعات فيلات مشروع الجيريا
-	١٦ ٠٢٢ ٣١٩	تكلفة مبيعات بمشروع فورتى ويست
١٥ ٧٣٦ ٨٩٨	١٨ ٥١٣ ٤١٦	تكلفة مبيعات أراضي
٥٥٧ ١٠١ ٤١٥	٨٨٠ ٦٠٨ ٧٧٤	
(٣٤ ٤٣٠ ٨٠٠)	-	تكلفة مردودات مبيعات الجيريا
(١١ ٤٦٦ ١٩٠)	-	تكلفة مردودات مبيعات أراضي
-	(١٦ ٧٨٧ ٦٥٦)	تسويات
٥١١ ٢٠٤ ٤٢٥	٨٦٣ ٨٢١ ١١٨	

٣٨- إيرادات تشغيل أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٣٤ ٥٩١ ١٦٦	٢٥ ٥١٩ ٢٥٠	فوائد أقساط محققة خلال العام
٤٣ ٧٦٠ ١١٢	٢٧ ٢٤٧ ٠٩١	رسوم تنازلات والغاءات وغرامات تأخير
٤ ٢٥٨ ٩٢٠	٧ ٠٦٣ ٤١٧	إيرادات متنوعة
٩ ٨٨٩ ٢٤٨	٧ ٧٠٩ ٨١٢	أتعاب إدارة (٣٨-١)
٩٠٠ ٠٠٠	١ ٢٠٠ ٠٠٠	إيرادات إدارة وتشغيل ملعب الجولف
٨٧ ٥٨٤	١٦٦ ٠٣١	إيرادات مباني مؤجرة
٩٣ ٤٨٧ ٠٣٠	٦٨ ٩٠٥ ٦٠١	

٣٨-١ يتمثل المبلغ في قيمة أتعاب الإدارة المستحقة للشركة مقابل قيامها بأعمال إدارة شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة - شركة سورية ذات مسؤولية محدودة وفقاً لاتفاقية الشركاء المبرمة مع شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقاري المحدودة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠١٠.

٣٩- مصروفات بيعية وتسويقية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
١٩ ٣٠٣ ٩١٣	١٦ ٢٥٤ ٥٢٧	أجور ومرتبات
٢٦ ٣٠٦ ٥٦٤	٣٧ ٩٦١ ٦٣٣	عمولات بيع
١٣ ٤٥٨ ١٤٢	١٤ ٧٧١ ٦٣٥	إعلان
٦٥ ٦٨٤	١ ١٢١ ٢٨٨	مؤتمرات ومعارض
٣ ٠٧٢ ٤٧٣	٣ ٠٤٠ ١٣٣	إيجار
١ ٧٧٧ ٢٣٩	٩٨٠ ٩٢٠	سفر وانتقال ونقل وسيارات
٥ ٣٢٨ ٧٧١	١٢ ٠٠٢ ٠٠٠	أخرى
<u>٦٩ ٣١٢ ٧٨٦</u>	<u>٨٦ ١٣٢ ١٣٦</u>	

٤٠- مصروفات إدارية وعمومية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
٥٥ ١٣٩ ١٢٨	٦١ ٣١٩ ٥٦٦	أجور ومرتبات ومكافآت (١-٤٠)
٢ ٦١٩ ٦٥٢	٢ ٠٣٣ ١٩٨	رواتب ومكافآت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة
٤ ١٨٠ ٩٩٥	٣ ٨٦٣ ٣٣٨	اتعاب مهنية واستشارات
١ ٨٠٨ ٣٢٣	١٥١ ٦٤٣	إعلانات
١ ٤٩٧ ٤٦٥	٢ ٠٧٥ ٨٩٩	تبرعات
٢٦ ٢٢٧ ١٦٧	٢٥ ٤٠٨ ١٧٨	صيانة ونظافة وزراعة وأمن وحراسة
١١ ٥٤٧ ٧٤٧	١٦ ٤٦٩ ٣٦٦	إهلاكات إدارية للأصول الثابتة وإهلاك الوحدات المؤجرة
٢ ٥٤٥ ٩٤٠	٢ ٠٨٢ ٤٢٣	رسوم حكومية واشتراكات
١ ٤٨٩ ٦١٦	١ ٨٣٢ ٠٩٥	سفر وانتقال ونقل
١ ٦٩٨ ٤٦٥	١ ٧١٣ ٠٤١	اتصالات وكهرباء
٦ ٩٠٤ ٠١٥	٨ ٩٣٦ ٠٥٣	أخرى
<u>١١٥ ٦٥٨ ٥١٣</u>	<u>١٢٥ ٨٨٤ ٨٠٠</u>	

١-٤٠ أعتمد مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ ٢٧ فبراير ٢٠١٣ مكافآت للعاملين والمديرين التنفيذيين أعضاء مجلس الإدارة بإجمالى مبلغ قدره ٢٨,٦ مليون جنيه مصرى (عام ٢٠١١ : مبلغ ٢٥ مليون جنيه مصرى) وفوض المجلس لجنة الحوافز والإداء بتوزيع المبلغ المذكور بين كلاً من العاملين والمديرين التنفيذيين أعضاء مجلس الإدارة.

يتضمن البند مرتبات للمديرين التنفيذيين أعضاء مجلس الإدارة كما يلي :

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	مرتبات
٥ ٧٢٤ ٦٢٣	٧ ٥١٥ ٠٦١	
٩٢٤ ٤٨٢	٢ ٨٤٠ ٢٣٦	معاملات المدفوعات المبنية على أسهم المسددة نقداً (أ)
١ ٢٥٠ ٠٠٠	-	معاملات المدفوعات المبنية على أسهم المسددة في شكل أسهم (ب)
٧ ٨٩٩ ١٠٥	١٠ ٣٥٥ ٢٩٧	

(أ) بتاريخ ١٦ مايو ٢٠٠٦ قرر مجلس إدارة الشركة منح حقوق ارتفاع قيمة الأسهم لبعض أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين والتي تخول لهم الحق في الحصول على مدفوعات نقدية مستقبلية كجزء من حزمة الرواتب والمكافآت المستحقة لهم. ويتم تحديد مبلغ السداد النقدي بناء على الزيادة في سعر سهم الشركة من تاريخ منح تلك الحقوق حتى تاريخ الحق في الحصول على تلك المدفوعات النقدية.

وفيما يلي مدة و شروط منح تلك الحقوق التي يتم سدادها نقداً للمستفيدين:

الطرف	تاريخ منح الحق	عدد الأسهم بالألف	القيمة العادلة للسهم في تاريخ منح الحق (قبل التجزئة)	القيمة السوقية للسهم في ٢٠١٢/١٢/٣١	الشروط
المستحق لتلك الحقوق			جنيه مصري	جنيه مصري	
بعض أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين	٢٠٠٦/٤/١	-	٧٥	٢٠,٣٣	إستحقاق الحق (رواتب) بعد مضي فترة ٦ شهور من تاريخ منح الحق.

هذا وقد بلغ المصروف المحمل على قائمة الدخل خلال العام مبلغ ٢ ٨٤٠ ٢٣٦ جنيه مصري كما بلغ الالتزام المستحق في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٦٣٣ ٢٦١ جنيه مصري مدرج ضمن بند دائنون وأرصدة دائنة أخرى بالميزانية المستقلة.

(ب) يتمثل البند في قيمة فرق القيمة العادلة في تاريخ المنح للأسهم الممنوحة للسادة المديرين التنفيذيين وسعر السهم المتفق عليه وفقاً لنظام اثابة وتحفيز المبين بالإيضاح رقم (٥١) وذلك كما يلي:-

- بتاريخ ١٦ مايو ٢٠٠٦ أقر مجلس الإدارة بعض المزايا الأخرى الخاصة بالسيد العضو المنتدب للشركة والتي تتمثل في منحه حقوق ارتفاع قيمة الأسهم لعدد ٧٥٠ ألف سهم من أسهم الشركة بسعر ممارسة ٧٥ جنيه مصري (قبل التجزئة) للسهم وذلك اعتباراً من ٢٠٠٦/٤/١ ولمدة خمسة سنوات بشرط تحقق شروط معينة.
- وبتاريخ ٢٨ مارس ٢٠٠٧ وافق مجلس الإدارة على الراتب الشهري والمزايا الإضافية التي سيحصل عليها السيد العضو المنتدب ضمن نظام اثابة وتحفيز المديرين والعاملين (إيضاح رقم ٥١) اعتباراً من ٢٠٠٦/٤/١.
- وبتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٧ وافقت لجنة الأشراف على نظام اثابة وتحفيز العاملين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على تخصيص تلك الأسهم بالإضافة الى تخصيص عدد ٧٥ ألف سهم لأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين كما هو وارد

تفصيلاً بالإيضاح رقم (٥١) أدناه وذلك يصبح إجمالي عدد الأسهم المخصصة لأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين من نظام الإثابة المذكور مليون سهم في ذلك التاريخ.

٤١- مصروفات تشغيل أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٦ ٩٢٦ ١٥٢	٣٣ ٩٧٥ ١٨٧	خصم تعجيل السداد
٩٠ ٦٤٧	١٦ ٣٤٥ ٨٨١	مخصص مطالبات
٣٢٤ ٦٤٣	١٥ ٠٦٨	خسائر رأسمالية
٧ ٣٤١ ٤٤٢	٥٠ ٣٣٦ ١٣٦	

٤٢- إيرادات تمويلية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٠ ٢٢٣ ٨٦٥	١٠ ٣٤١ ٢٥٣	فوائد دائنة
-	١٦٢ ٤٣٨	عائد تقييم استثمارات متداولة
١ ٤٩٤ ٥٧٣	-	ناتج تقييم استثمارات في أوراق مالية بغرض المتاجرة
-	٤ ٩٨٩ ٩٧٢	عائد استثمار في أذون خزانة
٢٠ ٣٨٥ ٥٧٨	٢٢ ٦٧١ ٦٥٥	صافي فروق تقييم عملات اجنبية
٤٢ ١٠٤ ٠١٦	٣٨ ١٦٥ ٣١٨	

٤٣- مصروفات تمويلية

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
٢٧ ٦١٤ ٦٢٨	٤٥ ٢٩٢ ٨٥٤	فوائد تمويلية
١١ ٧٨٩ ٧٤٠	١٠ ٣٥٩ ٨٢٤	مصروفات فوائد أقساط أرض الشيخ زايد
٣٩ ٤٠٤ ٣٦٨	٥٥ ٦٥٢ ٦٧٨	

٤٤- مصروف ضريبة الدخل

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
-	٥ ٢٦٠ ٢٥٩	مصروف ضريبة الدخل الجارية
١ ٣٣٧ ٩٣٦	(٤٣٣ ٢٠٢)	مصروف ضريبة الدخل المؤجلة (منفعة)
١ ٣٣٧ ٩٣٦	٤ ٨٢٧ ٠٥٧	

تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٢٢ ٠٢٠ ٣٩٧)	٢٩٥ ٠٦٩ ٤٠٨	صافي الربح / (الخسارة) قبل الضريبة الدخلية
-	%٢٠-%٢٥	سعر الضريبة
-	٧٣ ٢٦٧ ٣٥٢	ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبي
١ ٣٣٧ ٩٣٦	٥٦٢ ٣٩٩	تأثير الاهلاك
-	٢ ٧١٦ ٨٢٦	تأثير المخصصات
-	(٥٣ ٦٨٧ ٨٣٢)	إعفاءات ضريبية
-	(١٨ ٨٥٠ ٠٩٦)	خسائر ضريبية
-	١ ٢٥١ ٦١٠	أخرى
١ ٣٣٧ ٩٣٦	٥ ٢٦٠ ٢٥٩	الضريبة وفقا لقائمة الدخل
-	%١,٦٢	سعر الضريبة الفعلي

٤٥- نصيب السهم في الارباح / (الخسائر)

يتم لإحتساب نصيب السهم في الارباح / (الخسائر) على أساس صافي أرباح (خسائر) العام وكذلك المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام كما يلي:-

٢٠١١	٢٠١٢	
جنيه مصري	جنيه مصري	
(١٢٣ ٣٥٨ ٣٣٣)	٢٩٠ ٢٤٢ ٣٥١	صافي ربح (خسارة) العام
-	-	حصة العاملين في الأرباح
(١٢٣ ٣٥٨ ٣٣٣)	٢٩٠ ٢٤٢ ٣٥١	حصة المساهمين في صافي ربح (خسارة) العام
٩٠ ٣٨٨ ٦٧٧	٩٠ ٠١٣ ٣٣٤	مقسوماً على :-
(١,٣٦)	٣,٢٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال العام
		نصيب السهم في الارباح (الخسائر) (جنيه مصري / للسهم)

٤٦- الأدوات المالية

١-٤٦ خطر الائتمان

التعرض لخطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية والمتمثلة في أرصدة العملاء وأوراق القبض والمدينون والنقدية وما في حكمها الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان هذا وقد بلغ رصيد تلك البنود في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٣٨٧ ٣٨٤ ٥٦٨ ٢ جنيه مصرى (في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ : ٩٩٤ ٥١٤ ٠٢٢ جنيه مصرى)

٢-٤٦ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للإلتزامات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٢

القيمة الدفترية	أقل من سنة	٢-١ سنة	٢-٥ سنة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
بنوك - تسهيلات ائتمانية	٣٤ ٩١٦ ٤٠٤	-	-
بنوك - دائنة	١١ ٥٢٤	-	-
قروض قصيرة الأجل	١٠٧ ١٤٤ ٧١٠	-	-
قروض طويلة الأجل	٢٥٦ ٣٨١ ٩٨٥	-	٢٥٦ ٣٨١ ٩٨٥
مقاولون وموردون	٨٧ ٧٥٠ ٤٩١	-	-
دائنون اخرون	٢٧٨ ٧٣١ ٠٨١	٨٥ ٤٦٨ ٠٨٥	-
أوراق دفع - قصيرة الأجل	٣٩ ٨٤٣ ٧٧٣	-	-
أوراق دفع - طويلة الأجل	٧٩ ٩٥١ ٧٠٢	٥٥ ٦٤٥ ٥٨٤	٢٤ ٣٠٦ ١١٨
الإجمالي	٨٨٤ ٧٣١ ٦٧٠	١٤١ ١١٣ ٦٦٩	٢٨٠ ٦٨٨ ١٠٣

٣١ ديسمبر ٢٠١١

القيمة الدفترية	أقل من سنة	٢-١ سنة	٢-٥ سنة
جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
بنوك - تسهيلات ائتمانية	٥١ ٢٥٦ ٨٢٠	-	-
قروض طويلة الأجل	٣٠١ ٥٤٨ ٦٢٥	-	٣٠١ ٥٤٨ ٦٢٥
مقاولون وموردون	٦٧ ٠٦٣ ٦٥٤	-	-
دائنون اخرون	٢٢٢ ١٣٠ ٧٤٦	٥١ ٥٣٠ ٤٠٠	٨ ٤٦٥ ١٩٤
أوراق دفع - قصيرة الأجل	٥٧ ٦٠٣ ٢٦٣	-	-
أوراق دفع - طويلة الأجل	١١٣ ٩٢٥ ٢٧٠	٣٣ ٩٧٣ ٥٦٣	٧٩ ٩٥١ ٧٠٧
الإجمالي	٨١٣ ٥٢٨ ٣٧٨	٨٥ ٥٠٣ ٩٦٣	٣٨٩ ٩٦٥ ٥٢٦

٤٦-٣ خطر العملة

التعرض لخطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض الشركة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية :-

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	بيان
دولار أمريكي	دولار أمريكي	نقدية بالبنوك
٣٣ ٤١٧ ٨٦٥	٩ ٨٨١ ٨١٦	مدينون آخرون
٦٢٥ ٠٠٠	٦٢٥ ٠٠٠	المستحق على أطراف ذات علاقة
٦٩ ٦٦٨ ٠٧١	٧٢ ٧٠١ ٠٢٨	بنوك تسهيلات إئتمانية
(٨ ٥١١ ٥٩٤)	-	دائنون آخرون
(٩٠٩ ٠٢٠)	-	فائض العملات الاجنبية
٩٤ ٢٩٠ ٣٢٢	٨٣ ٢٠٧ ٨٤٤	

٤٦-٤ خطر سعر الفائدة

يظهر الشكل العام لسعر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للشركة في تاريخ القوائم المالية المستقلة كما يلي

القيمة الدفترية

٢٠١١/١٢/٣١	٢٠١٢/١٢/٣١	أدوات مالية بسعر فائدة ثابت
جنيه مصرى	جنيه مصرى	أصول مالية
١ ٥٨٤ ٦٩٨ ٥٧٦	٢ ٢٨١ ٤٩٠ ٦٩٢	إلتزامات مالية
(١٧١ ٥٢٨ ٥٣٣)	(١١٩ ٧٩٥ ٤٧٥)	
١ ٤١٣ ١٧٠ ٠٤٣	٢ ١٦١ ٦٩٥ ٢١٧	أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة
(٣٥٢ ٨٠٥ ٤٤٥)	(٣٩٨ ٤٥٤ ٦٢٣)	إلتزامات مالية
(٣٥٢ ٨٠٥ ٤٤٥)	(٣٩٨ ٤٥٤ ٦٢٣)	

لا تقوم الشركة بالمحاسبة عن أي أصول وإلتزامات مالية بسعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل. ولا تخصص الشركة مشتقات مالية (عقود مبادلة أسعار الفائدة) كأدوات تغطية بإستخدام النموذج المحاسبي الخاص بتغطية مخاطر القيمة العادلة لذلك فإن التغير في أسعار الفائدة في تاريخ القوائم المالية ليس له تأثير على قائمة الدخل.

٤٦-٥ القيم العادلة

القيم العادلة مقابل القيم الدفترية

تتكون الأدوات المالية الرئيسية للشركة في أرصدة النقدية بالبنوك والإستثمارات والعلماء وأوراق القبض والشركات التابعة والشقيقة والموردين والمقاولين وأوراق دفع والدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى والبود ذات الطبيعة النقدية ضمن أرصدة المدينون والدائنون. يتمثل الغرض الأساسي من هذه الأدوات المالية في توفير التمويل لأنشطة الشركة. وطبقاً لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول وإلتزامات الشركة فإن القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

٤٧ - المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة فى مساهمى الشركة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التى يمتلك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة اسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهري على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال العام مع أطراف ذوى علاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقا للشروط والقواعد التى أقرتها ادارة الشركة وتم إعتادها من الجمعية العامة للشركة، وفيما يلى بيان بأهم المعاملات التى تمت خلال العام فى تاريخ الميزانية المستقلة:-

٢٠١٢

الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل جنيه مصري
شركة بفرلى هيلز لإدارة المدن والمنتجات	شركة تابعة	أعمال زراعة وصيانة وخدمات الأمن لمدينة بفرلى هيلز	٣ ٦٠٨ ٩٤٦
		بيع قطعة أرض	٢ ٢٨٩ ٣١٣
شركة سوديك للخدمات العقارية	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٢٤٨ ٩٧٧
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل"	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١٣٦ ١٢٣ ٦٧٠
		مقبوضات نقدية	٨٠ ١٣٤ ٣٥٨
شركة سوديك جاردن سيتى للتنمية والاستثمار	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٣١٢ ١٦٥
شركة موف إن للمقاولات المتطورة	شركة تابعة	أعمال تشطيبات وتجهيزات إيجار وحدات إدارية	٤١ ١٩٤ ٩٧٦
			٣٣٦ ٠٠٠
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجات	شركة تابعة	أعمال زراعة وصيانة وخدمات أمن لمدينة أليجريا	٢٣ ٣٩٨ ١٠٤
شركة سوديك للجولف والتنمية السياحية	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١ ٧٤٢ ٣٣٥
		إيراد إدارة وتشغيل ملعب ونادى الجولف	١ ٢٠٠ ٠٠٠
		مقبوضات نقدية	١٠٥ ٠٠٠
شركة سوديك سياك للاستثمار العقارى	شركة تابعة	أعمال مبنى سوديك سياك رقم (١)	١٩ ٧١٠ ٩٦٤
		مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٧٦ ٠٨١ ٧٣٢
شركة جرين سكيب للزراعة والاستصلاح		إيجار وحدات إدارية	٢٥٢ ٣٧٢
		مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١ ٥٢٨ ٩٤٥

٢٠١٢

الطرف	طبيعة العلاقة	طبيعة التعامل	حجم التعامل
شركة تجارة للمراكز التجارية	شركة تابعة	مصفوفات بالنيابة عن الشركة	١ ٤٨٣ ٨٠٦ جنية مصري
شركة اليسر للمشروعات والتنمية الزراعية	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٢ ٣٠٩ ٨٩٩
شركة فورتين للاستثمار العقاري	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٣ ٨٨٥ ٤٦٢
شركة لاميزون للاستثمار العقاري	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	١٩ ٥١٤ ٠٤١
		بيع قطعة أرض	٤٤ ٠٠٠ ٠٠٠
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقاري	شركة تابعة	مدفوعات بالنيابة عن الشركة	٤ ٩٤٧ ٣٠٥
أعضاء مجلس الإدارة و المديرين التنفيذيين	أعضاء مجلس الإدارة و المديرين التنفيذيين	(أنظر إيضاح رقم ٤٠)	

٤٨ - الموقف القانوني

هناك نزاع بين الشركة وإحدى الجهات بشأن العقد المبرم بينهم بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٣ والخاص بتسليم هذه الجهة قطعة أرض كحق إنتفاع لمدى الحياه بقيمة إيجارية سنوية رمزية لمساحة قدرها ٩٦ فدان تقريباً والتي لم يتم تسليمها حتى تاريخه حيث لم تقم إدارة هذه الجهة بالإلتزام بالشروط التفصيلية بالعقد، وهناك إنذارات متبادلة بخصوص هذه الأرض بين إدارة الشركة وإدارة هذه الجهة، هذا وخلال عام ٢٠٠٩ قامت هذه الجهة باقامة الدعوى رقم ٣ لسنة ٢٠٠٩ مدنى ٦ أكتوبر ضد الشركة بطلب تسليمها الارض المخصصة لها وصدر حكم تمهيدى فيها من المحكمة بجلسة ٢٢ فبراير ٢٠١٠ بإحالة الموضوع الى الخبراء وندب مكتب الخبراء بوزارة العدل لمباشرة هذه الدعوى وحددت جلسة بتاريخ ٢٦ إبريل ٢٠١٠ ليقدم الخبير تقريره وقررت المحكمة التأجيل عدة مرات أخرها لجلسة ٢٥ مارس ٢٠١٣، ويرى المستشار القانونى أن الشركة لها الحق فى الإحتفاظ بالأرض محل العقد وإستغلالها على أساس أن العقد المذكور لم يدخل حيز النفاذ ولم ينشأ حق الإنتفاع للجهة، حيث أن سريانه كان مرهوناً على شروط لم يتم إستيفاءها، وأنه فى حالة قيام هذه الجهة بالمنازعة على حيازة الأرض، فإن الشركة هى الحائزة فعلياً ومادياً للأرض، وبالتالي يكون لها الحق فى إستمرار الحيازة لحين تسوية النزاع أمام القضاء.

٤٩ - الموقف الضريبي

فيما يلي ملخص بالموقف الضريبي للشركة في تاريخ القوائم المالية المستقلة

ضريبة أرباح شركات الأموال

- سبق وأن تم تحديد فترة الاعفاء الضريبي للشركة من أرباح شركات الأموال لمدة عشر سنوات تبدأ من العام التالي لتاريخ بدء النشاط إعتباراً من ١٩٩٨/١/١ حتى ٢٠٠٧/١٢/٣١ طبقاً للقانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ بشأن المجتمعات العمرانية الجديدة.
- وخلال شهر يناير ٢٠١١ تقدمت الشركة بطلب لمصلحة الضرائب لتعديل فترة الإعفاء الضريبي لتبدأ من تاريخ التسليم الفعلي للوحدات في عام ٢٠٠٢.
- وبتاريخ ١٨ يناير ٢٠١١ قامت لجنة فض المنازعات الخاصة بمصلحة الضرائب ببحث ودراسة طلب الشركة في ضوء تاريخ التسليم الفعلي للوحدات وما يسرى على الشركات المثيلة وبناءً على ذلك قررت اللجنة الاستجابة لطلب الشركة بإعتبار أن بداية النشاط الفعلي للشركة هو عام ٢٠٠٢ وبذلك يحق للشركة التمتع بالإعفاء الضريبي من تاريخ ١ يناير ٢٠٠٣ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وتم إثبات تعديل فترة الإعفاء الضريبي الجديدة على البطاقة الضريبية للشركة.
- وتم تقديم الإقرار الضريبي المعدل للشركة عن عام ٢٠٠٨.
- قامت مصلحة الضرائب بحاسبة الشركة لضريبة الأرباح على شركات الأموال والقيم المنقولة بطريقة تقديرية عن السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٠٠ وأخطرت الشركة بالنماذج الضريبية واعترضت الشركة على ذلك وخلال عام ٢٠١٠ تم إعادة الفحص للسنوات المذكورة ولم ترد للشركة أية مطالبات حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- لم يتم أي فحص ضريبي للسنوات من ٢٠٠١ إلى ٢٠٠٤ حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تم الإخطار بالفحص عن الفترة من ٢٠٠٦ حتى ٢٠٠٨ وتم الإخطار بالنموذج (١٩) بتاريخ ٢٩ إبريل ٢٠١٢ عن عام ٢٠٠٦ تقديرياً وتم الطعن عليه بتاريخ ٣ مايو ٢٠١٢ وتم تقديم طلب إعادة فحص عام ٢٠٠٦ وجارى إعادة الفحص.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي السنوي في المواعيد القانونية وفقاً للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥.

ضريبة المبيعات

- تم الفحص الضريبي عن السنوات السابقة حتى عام ٢٠٠١ وتم سداد المطالبات الضريبية وفقاً لقرار اللجنة الداخلية خلال شهر سبتمبر ٢٠٠٤.
- تم الفحص للسنوات من ٢٠٠٢ حتى ٢٠٠٤ وتم سداد الفروق الضريبية .
- جارى الفحص للسنوات ٢٠٠٥ حتى ٢٠١٠ ولم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الخصم

- تم الفحص الضريبي عن السنوات السابقة وكذا حتى الربع الثالث من عام ٢٠١٢ حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

ضريبة الدمغة

- تم الفحص الضريبي عن الفترات السابقة حتى ٢٠٠٦/٧/٣١ وتم الفحص والإحالة للجنة الداخلية وتم سداد الفروق الضريبية.
- تم الفحص الضريبي للفترة من ١ أغسطس ٢٠٠٦ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٠٧ وتم سداد الفروق الضريبية .
- جارى الفحص للسنوات من ١ يناير ٢٠٠٨ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ ولم ترد للشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.

الضريبة العامة على المبيعات

- تم الفحص الضريبي للسنوات من بداية نشاط الشركة حتى شهر أغسطس ٢٠٠٣ وتم سداد الفروق الضريبية.
- تم الفحص الضريبي للسنوات من أغسطس ٢٠٠٣ حتى ديسمبر ٢٠١٠ وتم سداد الضريبة والضريبة الإضافية .

الضريبة العقارية

- قامت الشركة بتقديم إقرارات الضريبة العقارية لعام ٢٠٠٩ في المواعيد القانونية وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

٥٠- الارتباطات الرأسمالية

بلغت قيمة الارتباطات الرأسمالية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ عن أعمال متعاقد عليها وغير منفذة مبلغ ٢٩٥ ٧٤٩ جنيه مصري (عام ٢٠١١ :- ٩٨١ ٢٤٤ ١ جنيه مصري).

٥١- نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة

- بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة بالإجماع على اعتماد نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة ، وتفويض مجلس إدارة الشركة في اصدار مليون سهم بقيمة عادلة ١٠٠ جنيه للسهم (قبل التجزئة) وتعيين لجنة مستقلة للإشراف على تنفيذ هذا النظام من اعضاء غير تنفيذيين في مجلس الإدارة.
- وفيما يلي أهم ملامح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين:-
- يعمل نظام الإثابة والتحفيز عن طريق تخصيص أسهم للعاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين.
- مدة هذا النظام أربع سنوات تبدأ من تاريخ إقرار الجمعية للنظام ويخصص لكل مستفيد خلالها عدد محدد من الأسهم في كل سنة من سنوات النظام طبقاً للشرائح الواردة بملحق هذا النظام.
- تحدد سعر السهم للمستفيد بواقع ٧٥ جنيه مصري للسهم (قبل التجزئة).
- تقوم الشركة بتمويل إصدار أسهم الزيادة المخصصة لتطبيق النظام ويتم سداد قيمة الأسهم المستحقة للشركة من حصيلة البيع.
- تم توقيع عقد حفظ بين الشركة والبنك العربي الأفريقي الدولي بتاريخ ١٥ ابريل ٢٠٠٧ لحفظ أسهم نظام الإثابة والتحفيز وقد تم اصدار اسهم النظام وتمويلها بواسطة الشركة والتأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٥ يوليو ٢٠٠٧.
- وبتاريخ ٢٣ سبتمبر ٢٠٠٧ وافقت لجنة الإشراف على نظام إثابة وتحفيز العاملين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على اختيار المستفيدين من النظام وكذا عدد الأسهم المخصصة لكل منهم وطبقاً لهذا القرار تم تخصيص عدد الأسهم الخاصة بالنظام بالكامل.
- خلال شهر ديسمبر ٢٠٠٧ تم ممارسة حق البيع لعدد ٢٠٠ ٠٠٠ سهم من أسهم نظام الإثابة بمتوسط سعر بيع قدره ٢٢٦,٦٣ جنيه مصري للسهم وتم تجنب المستحق للمستفيدين بحساب خاص لدى البنك العربي الأفريقي الدولي لحين انتهاء فترة الحظر وفقاً لنظام الإثابة.
- تم زيادة عدد الاسهم المخصصة للنظام بعدد ٥٠٠ ٠٠٠ سهم إضافي .
- وبتاريخ ٣ يوليو ٢٠٠٨ وافقت لجنة الاشراف على نظام إثابة وتحفيز العاملين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على تخصيص عدد ٤٩٥ ٠٠٠ سهم من اجمالي تلك الاسهم لبعض العاملين والمديرين التنفيذيين بالشركة كما تم توقيع عقود تخصيص هذه الاسهم مع العاملين والمديرين التنفيذيين خلال شهر أكتوبر ٢٠٠٨.
- وبتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠٠٩ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تعديل بعض مواد نظام الإثابة والتحفيز وعقد تخصيص الأسهم المعتمدين من الهيئة العامة للرقابة المالية وذلك طبقاً لما يلي :-
- مد فترة ممارسة الحق الواردة في نظام الإثابة والتحفيز وعقد تخصيص الاسهم لتنتهي في مارس ٢٠١٥ بدلاً من مارس ٢٠١١.
- تعديل نظام الإثابة والتحفيز وعقد تخصيص الاسهم لتتيح للمستفيد من النظام إمكانية نقل ملكية الاسهم المخصصة لصالحه

لتكون بأسمه بعد انتهاء فترة الحظر بشرط سداد سعر السهم الخاص بالنظام ويكون في هذه الحالة للمستفيد كافة الحقوق المقررة على أسهم الشركة.

• تعديل المادة (١١) من نظام الإثابة والتحفيز الخاصة بإدارة النظام لتعطي الحق لمجلس الإدارة - إذا لزم الأمر - في استبدال أحد أعضاء لجنة الاشراف بعضو آخر على أن يكون من أعضاء مجلس الادارة الغير تنفيذيين.

- ويتاريخ ٢٦ ابريل ٢٠١٠ تم أخطار الشركة بموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية على اعتماد تعديل نظام الإثابة والتحفيز.

وفيما يلي بيان بالمستفيدين ومدى وشروط منح الأسهم الممنوحة وفقا لهذا النظام :-

الطرف المخصص له الأسهم	تاريخ المنح	عدد الأسهم بالآلف	القيمة العادلة تلسهم في تاريخ المنح (قبل التجزئة) جنيه مصري	سعر الممارسة (قبل التجزئة) جنيه مصري	الشروط
عضو مجلس الإدارة المنتدب	٢٠٠٧/٣/٢٨	٧٥٠	١٠٠	٧٥	مدة عمل ٥ سنوات بالشركة وفترة ممارسة الحق من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى مارس ٢٠١٥ لا يستحق المستفيد من الحق إذا كان أداء سهم الشركة يقل عن مؤشر ٣٠ بورصة القاهرة والإسكندرية بأكثر من ٢٠% لمدة سنتين متتبعيتين خلال مدة الاستحقاق.
عضو مجلس الإدارة	٢٠٠٧/٩/٢٣	٧٥	١٠٠	٧٥	وفقا لمعيار الأداء وفترة ممارسة الحق من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى مارس ٢٠١٥.
بعض المديرين	٢٠٠٧/٩/٢٣	١٧٥	١٠٠	٧٥	وفقا لمعيار الأداء وفترة ممارسة الحق من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى مارس ٢٠١٥.
عضو مجلس الإدارة	٢٠٠٨/١٠/٧	٢٥	٧٣,٣٤	٧٥	وفقا لمعيار الأداء وفترة ممارسة الحق من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى مارس ٢٠١٥.
بعض المديرين	٢٠٠٨/١٠/٧	٤٧٠	٧٣,٣٤	٧٥	وفقا لمعيار الأداء وفترة ممارسة الحق من ٣١ مارس ٢٠٠٧ حتى مارس ٢٠١٥.

٥٢- أحداث هامة:

٥٢-١ الأرض الخاصة بشركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل" :-

بتاريخ ١ ديسمبر ٢٠١١ تقدمت شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل" وهي شركة تابعة مملوكة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بنسبة ٩٩,٩٩% وكما هو مبين بالإيضاحين أرقام (٨) ، (١٧) فقد بلغ رصيد الاستثمار في الشركة التابعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٥١٦ ٣٣٤ ٥١٧ جنيه مصري ، كما بلغ الرصيد المستحق على الشركة التابعة في ذات التاريخ مبلغ ٤٧٠ ٥٨٤ ٦٠١ جنيه مصري - بطلب إلى الأمانة الفنية للجنة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بشأن الخلاف مع هيئة المجتمعات العمرانية (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) نتيجة عدم قيام الهيئة بتنفيذ التزاماتها التعاقدية والقانونية واعتماد المخططات المقدمة من الشركة إليها منذ فترة.

هذا وقد صدر الخطاب من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة بتاريخ ٦ مارس ٢٠١٢ موجه إلى السيد النائب الأول لرئيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة يفيد بما يلي:

" أنه في ضوء ما تم تداوله لبحث الموضوع بالأمانة الفنية للجنة بتاريخ ٥ مارس ٢٠١٢ بحضور ممثلي هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة و الذين أفادوا بصور قرار اللجنة العقارية بهيئة المجتمعات العمرانية بسحب قطعة الأرض محل النزاع مع الشركة التابعة، هذا و قد طلب ممثلي الشركة إيقاف تنفيذ قرار السحب المشار إليه و حيث أن الموضوع ما زال بالدراسة تمهيداً للعرض على المجموعة الوزارية لفض المنازعات رجاء تفضل سيادتكم بالنظر نحو إمكانية تجميد أي إجراءات ضد الشركة سائلة الذكر من جانب هيئة المجتمعات العمرانية و ذلك لحين صدور قرار المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار بشأن طلب الشركة ."

وجدير بالذكر أن لجنة فض المنازعات مشكلة بموجب قرار ٤٦١ لرئيس مجلس الوزراء و الصادر بناءً على المادة ٦٦ من قانون ضمانات و حوافز الاستثمار رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ للنظر فيما يقدم أو يحال لهذه اللجنة من شكاوى و منازعات المستثمرين مع الجهات الإدارية و تكون قرارات اللجنة واجبة النفاذ و ملزمة للجهات الإدارية في حين أنها غير ملزمة للمستثمر في حال صدور قرار غير مرضى له حيث يظل من حق المستثمر اللجوء لمحكمة القضاء الإداري لحفظ كافة حقوقه. وما زال طلب الشركة معروض على اللجنة بناء على الطلب المقدم من الشركة وموافقة رئيس مجلس الوزراء .

ومع ذلك وبتاريخ ٢٩ مارس ٢٠١٢ استلمت الشركة التابعة خطاباً صادراً من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة (جهاز مدينة القاهرة الجديدة) مؤرخ بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٢ يفيد أن اللجنة العقارية الرئيسية بجلسة رقم (٩) بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٢ قررت إلغاء تخصيص قطعة الأرض رقم ١٦ بمنطقة الامتداد الشرقي للمستثمرين الجنوبية و المخصصة للشركة و فسخ التعاقد المؤرخ في ١٣ مارس ٢٠٠٥ و الملحق المبرم بتاريخ ٣ سبتمبر ٢٠٠٦ وذلك لعدم الالتزام بتنفيذ المشروع حتى تاريخه ، وهو الأمر الذي أدى إلى ضرورة قيام الشركة باتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة في هذا الشأن ومنها إقامة الدعوى رقم ٤٨١٣٦ لسنة ٦٦ ق أمام محكمة القضاء الإداري بمجلس الدولة ضد السيد وزير الإسكان وآخرين بشأن أرض القاهرة الجديدة وذلك بطلب وقف تنفيذ وإلغاء قرار إلغاء التخصيص تأسيساً على ما أصاب القرار المطعون فيه من خطأ في تطبيق القانون لمخالفته بنود العقد الذي القى بالتزام توصيل المرافق الرئيسية لحدود الأرض و التزام الهيئة باعتماد المخططات المقدمة إليها وهو ما لم يلتزم به الهيئة فضلاً عن عدم وجود سبب يبرر إصدار الهيئة لقرارها بإلغاء التخصيص خاصة مع التزام الشركة بسداد كامل ثمن الأرض وحرصها الدائم على تنفيذ المشروع ، وهي الدعوى التي تحدد لنظرها جلسة ١ سبتمبر ٢٠١٢ أمام دائرة الاستثمار بمجلس الدولة وتم إعلان وزير الإسكان و هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز مدينة القاهرة الجديدة بهذه الدعوى، وتم التأجيل أكثر من مرة آخرها ٣ نوفمبر ٢٠١٢ لتقديم المستندات من جانب الجهاز .

وبتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠١٢ تم حضور الجلسة وتضمنت طلبات الشركة مايلي :

أولاً : قبول الدعوى شكلاً.

ثانياً : وبصفة مستعجلة وقف تنفيذ القرار المطعون فيه فيما تضمنه من إلغاء تخصيص قطعة الأرض المشار إليها للشركة المدعية وفسخ التعاقد المؤرخ ١٣ مارس ٢٠٠٥ والملحق المبرم مع الشركة في ٣ سبتمبر ٢٠٠٦ وما يترتب على ذلك من آثار.

ثالثاً : وفي الموضوع بإلغاء القرار المطعون فيه وما يترتب على ذلك من آثار وإلزام الجهة الإدارية بالمصروفات ومقابل إعتاب المحاماة.

وقد تم حجز الدعوى للحكم في الشق المستعجل بتاريخ ١٥ ديسمبر ٢٠١٢ وقد تم تأجيل الدعوى لنظرها بجلسة ٢ مارس ٢٠١٣.

هذا وقد قامت إدارة الشركة التابعة بعرض الأمر على المستشار القانوني الخارجي للشركة و الذي انتهى رأيه إلى ما يلي:

١- أن عقد البيع الذي تم إبرامه في ١٣ مارس ٢٠٠٥ بين الهيئة و الشركة التابعة تضمن التزامات تعاقدية بين الطرفين ومنها التزام الهيئة بتسليم الأرض للشركة التابعة فور التعاقد ، إلا أن التسليم تم في ١٤ نوفمبر ٢٠٠٦ أي بعد أكثر من ٢٠ شهر من التعاقد وقد قام جهاز مدينة القاهرة الجديدة بتوجيه خطابه المؤرخ ٢٤ أغسطس ٢٠٠٦ و الذي تضمن موافقة الجهات المختصة على أن يتم بدء احتساب مدة التنفيذ من تاريخ صدور القرار الوزاري و استلام الشركة التابعة لأرض المشروع .

٢- أن التاريخ المحدد من قبل هيئة المجتمعات العمرانية لنهـو المشروع هو ١٧ يوليو ٢٠١٢ و ذلك وفقاً لما هو ثابت بخطاب الجهاز المؤرخ ١٨ يناير ٢٠١١ .

٣- عدم صلاحية الأرض المخصصة لتنفيذ المشروع قبل تاريخ ١٥ يوليو ٢٠١٠ وذلك وفقاً لما هو ثابت بخطاب القوات المسلحة المؤرخ ٢٧ فبراير ٢٠١٢ والذي يفيد تطهير مساحة ٨٤ هكتار (٢٠٠ فدان) بتاريخ ١٥ يوليو ٢٠١٠ بمواقع (القطامية بلازا" خلف جامعة المستقبل" - قطعة أرض رقم ١٦ بإيست تاون" خلف الجامعة الأمريكية" بالقاهرة الجديدة) من مخلفات الحروب السابقة.

٤- عدم توصيل المرافق المنصوص عليها بالتعاقد علي حدود الأرض وهذا ما أكدته خطاب شركة المياه والصرف الصحي المؤرخ ٣٠ نوفمبر ٢٠١١ والذي يؤكد عدم الانتهاء من محطة تنقية المياه الرئيسية التي سوف تقوم بتغذية الامتداد، والذي يفيد أيضاً أن وصلة المياه المؤقتة المخصصة لأرض المشروع لا تتلاءم مع المساحة المخصصة للمشروع، وأنه خلال فترة الصيف اعتباراً من أول يوليو حتى نهاية شهر أكتوبر لا تصل المياه لمنطقة الامتداد ومنها أرض مشروع الشركة وهذا ما أكدته أيضاً خطاب الهيئة المؤرخ ٢١ نوفمبر ٢٠١١، وكذلك خطاب شركة المياه المؤرخ ٣ يونيو ٢٠١٢ وكذلك الأمر بالنسبة لمرفقي الصرف والكهرباء .

٥- عدم التزام الهيئة باعتماد رسومات المخططات التفصيلية والمخطط العام المعدل للمشروع المقدم للهيئة منذ ٦ سبتمبر ٢٠١٠، ٢٢ نوفمبر ٢٠١٠، ١ مارس ٢٠١١ أي لمدة تزيد عن ١٨ شهر وحتى الآن، ومن المعلوم بالضرورة أنه لا يجوز للشركة العمل بالمشروع قبل اعتماد هذه الرسومات رغم أن الشركة التابعة قدمتها للاعتماد أثناء سريان العقد ورغم وجود التزام علي عاتق الهيئة بذلك.

٦- عدم التزام الهيئة باعتماد الرسومات الفنية لمخطط شبكة المرافق الداخلية والمقدمة من الشركة التابعة بتاريخ ١٠ نوفمبر ٢٠١٠ رغم التزامها بذلك.

٧- قيام الشركة التابعة "سوريل" بسداد كامل ثمن الأرض وإعداد التصميمات والرسومات الخاصة بهذا المشروع وهو ما كلفها أموال أخرى.

٨- أن قطعة الأرض محل العقد حصلت عليها الشركة من الهيئة نتيجة لتقاعس الهيئة عن تسليمها الأرض المخصصة لها بمدينة السادس من أكتوبر والتي تقاعست الهيئة عن تسليمها للشركة نظراً لوجود إشغالات وحالات وضع يد علي الأرض وذلك بعد مرور أكثر من سبع سنوات علي التعاقد الأول.

٩- قيام هيئة المجتمعات العمرانية وجهاز القاهرة الجديدة بإصدار تراخيص وقبول مبالغ لمراجعة المخططات بعد التاريخ.

١٠- فضلاً عن قيام الهيئة في حالات مماثلة لحالة الشركة بالغاء قرار سحب الأرض تأسيساً على أن مصدر تغذيتها وهي محطة التتقية لم يتم الإنتهاء منها بعد.

وبناءً علي الأسباب الموضحة أعلاه فقد رأي المستشار القانوني للشركة التابعة أن القرار الصادر من الجهاز بإلغاء التخصيص محل الطعن المشار إليه قد جاء مخالفاً للواقع وأحكام القانون خاصة وأن الأرض بهذه الحالة لم تكن صالحة لتنفيذ المشروع قبل ١٥ يوليو ٢٠١٠ وفقاً لخطاب القوات المسلحة ، فضلاً عن عدم التزام الهيئة بإعتماد المخططات المسلمة لها حتى يتسنى للشركة التابعة الشروع في التنفيذ، بالإضافة إلى إن الأرض لا تعتبر قد سلمت للشركة التابعة تسليمياً فعلياً وذلك وفقاً لفتاوى مجلس الدولة التي انتهت في حالة مماثلة إلى أن عدم قيام الجهة الإدارية بتوصيل المرافق الرئيسية للأرض وفقاً لما هو متفق عليه بالعقد يعني أن مفهوم الاستلام الفعلي للأرض لم يتحقق واقعياً وهذا ما أيده رأي المستشار القانوني للسيد وزير الإسكان من عدم سريان مدد التنفيذ في مواجهة ذوي الشأن إلا من تاريخ اكتمال المرافق الضرورية للاستفادة منها وهو ما أكدته أيضاً اللائحة العقارية في المادة السادسة عشر منها في فقرتها الرابعة من عدم جواز إلغاء التخصيص إلا بعد أن تكون المرافق الضرورية تم توصيلها للموقع وبما يسمح بالاستفادة منها.

وتأسيساً على ذلك فإن إدارة الشركة ومستشارها القانوني يعتقدان إن قرار إلغاء التخصيص جاء مخالفاً لأحكام القانون وأن احتمالات صدور حكم لصالح الشركة في هذا النزاع قوية وذلك طبقاً للأسباب المذكورة عالياً .

وبتاريخ ١٤ فبراير ٢٠١٣ استلمت الشركة خطاباً صادراً من الأمانة العامة لرئاسة مجلس الوزراء بتاريخ ٧ فبراير ٢٠١٣ يفيد بان المجموعة الوزارية لفض منازعات الاستثمار قررت إلغاء القرار الصادر من اللجنة العقارية بتاريخ ١٨ يناير ٢٠١٢ بإلغاء التخصيص والمشار إليه بعاليه ومنح الشركة مهلة ثلاث سنوات مع قيام الشركة بسداد نسبة من الفرق بين سعر الأرض وقت التخصيص والأسعار الحالية ويراعى في تحديد هذه النسبة ما تكبدته الشركة من نفقات .

٢-٥٢ النزاع القانوني مع شركة سوليدير إيجيبت :-

خلال عام ٢٠٠٧ تم توقيع اتفاقية تعاون لإقامة مشروع عقاري بين الشركة وشركة "سوليدير انترناشيونال" اللبنانية ، وتتضمن الاتفاقية خيار لشراء ٢٥٠٠٠٠ متر مربع بأرض الشركة بمشروع ويست تاون بمنطقة الشيخ زايد . وفي عام ٢٠٠٨ قامت شركة سوليدير انترناشيونال بتفعيل ممارسة خيار الشراء عن طريق شركة سوليدير مصر للاستثمار والتطوير العقاري "سوليدير مصر" - شركة مملوكة بالكامل لشركة سوليدير انترناشيونال- وقد قامت شركة سوليدير مصر بسداد قيمة الخيار البالغ ١٦٢ مليون جنيه مصري بعد خصم تعجيل السداد الممنوح نتيجة السداد المبكر .

وحتى ١١ سبتمبر ٢٠١٢ لم تقم شركة سوليدير مصر بتطوير الأرض المشتراه وبذلك لم تفي بالتزاماتها التعاقدية، الأمر الذي أدى إلى قيام شركة سوديك بتاريخ ١١ سبتمبر ٢٠١٢ باتخاذ الإجراءات القانونية تجاه شركة سوليدير انترناشيونال وسوليدير مصر وذلك بان تقدمت الشركة بطلب إلى مركز القاهرة الإقليمي للتحكيم التجاري الدولي تحت رقم ٨٤٩ لسنة ٢٠١٢ طالبة الحكم بتقرير ايقاع فسخ التعاقدات المبرمة بين الشركة وشركة سوليدير انترناشيونال وسوليدير مصر لعدم وفائهما بالتزاماتهما التعاقدية بالإضافة إلى طلب التعويضات اللازمة عن الإخلال بالتعاقدات وذلك حفاظاً على حقوق الشركة وحقوق مساهميها .

وبتاريخ ١٩ سبتمبر ٢٠١٢ تم إخطار الشركة بأن شركة سوليدير مصر للاستثمار والتطوير العقاري "سوليدير مصر" قامت في ١٦ سبتمبر ٢٠١٢ برفع دعوى تحكيم لاحق تحت رقم ٨٥٢ لسنة ٢٠١٢ لدعوى تحكيم الشركة على نفس الموضوع ونفس النزاع مطالبة الشركة بسداد مبلغ ٢٣٧,٥ مليون جنيه مصري (قبل خصم تعجيل السداد) بالإضافة إلى الفوائد والمصروفات.

وترى إدارة الشركة ومستشارها القانوني الخارجي :

أن موقف شركة سوديك في هذا النزاع ايجابياً بالإضافة إلى أن شركة سوديك لديها من الحجج القانونية لدحض حجج ومزاعم شركة سوليدير مصر وفقاً للنية المشتركة للأطراف والعقود المبرمة وحيث أن الدعوتين مازالتا في مرحلتهما الأولى فلا يمكن في الوقت الراهن تحديد الأثر المالي الذي قد يترتب عن النزاع القانوني المشار إليه .